20230403090128

Göteborgs stads bostadsaktiebolag
Org. nr 556046-8562

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Andelsägarna avger följande årsredovisning

Innehåll Sida

- Förvaltningsberättelse 34
- Resultaträkning 45
- Balansräkning 46
- Förändring av eget kapital 48
- Kassaflödesanalys 48
- Noter 50

Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter i parentes avser föregående år.

Undertecknad VD i Göteborgs stads bostadsaktiebolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställs på årsstämma den 8 mars 2022.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 28/3 **2023**

Kicki Björklund

Bostadsbolagets

Årsredovisning

2022

INNEHÅLL

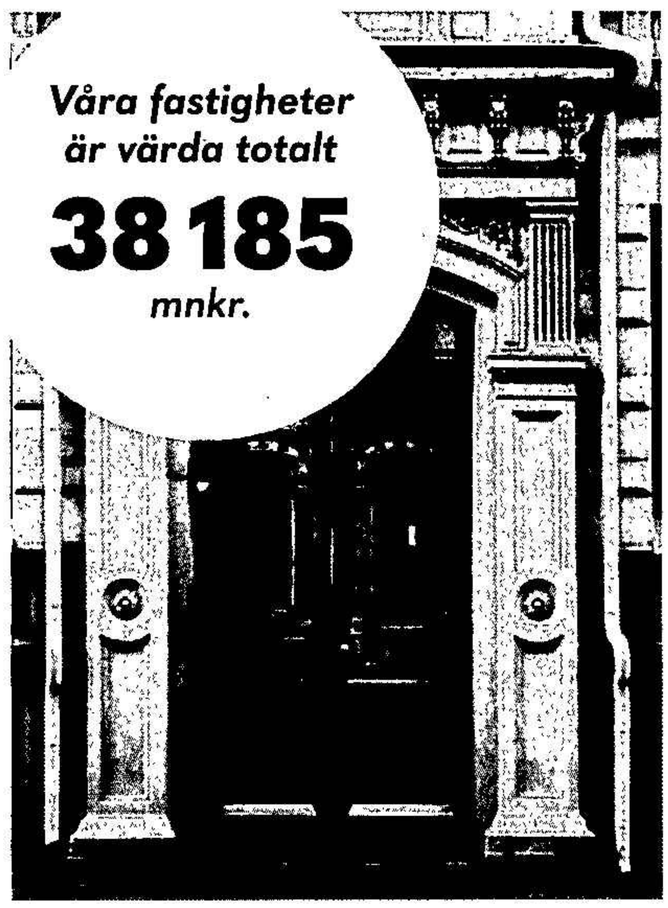
20230403

- Vd-ord 4
- Omvärld 6
- Verksamheten 8
- Koncernen 10
- Erbjudandet 12
- Hållbarhet 14
- Nöjda hyresgäster 18
- Utvecklingsområden 22
- Varsam renovering 24
- Nyproduktion 26
- Attraktiv arbetsgivare 28
- Fastighetsvärdering 30
- Styrning och kontroll 32
- Ekonomisk och finansiell rapportering
  - *Förvaltningsberättelse 34*
  - *Risker 36*
  - *Ekonomisk översikt 38*
  - *Femårsöversikt 42*
  - *Definitioner 44*
  - *Förslag till vinstdisposition 44*
  - *Resultaträkning 45*
  - *Balansräkning 46*
  - *Förändring av eget kapital 48*
  - *Kassaflödesanalys 48*
  - *Noter 50*
  - *Revisionsberättelse 63*
  - *Granskningsrapport 65*
- Styrelse 66
- Företagsledning 68
- Fastighetsbestånd 70



24 824

antal bostäder som Bostadsbolaget äger och förvaltar.



Våra fastigheter är värda totalt

38 185

mnkr.



Vi är

401

personer som jobbar på Bostadsbolaget.

81 520

felanmälningar har vi fått in under 2022.

Bostadsbolaget på 1 minut

Bostadsbolaget är ett av Sveriges största bostadsföretag med 24 824 hyresrätter fördelade över Göteborgs alla stadsdelar. Vi arbetar med hela boendemiljön eftersom vi vet att bra bostadsområden ger människor möjlighet att växa och må bra. Varje dag arbetar våra 401 medarbetare för att leverera goda hem, trygga boendemiljöer och service i toppklass till våra hyresgäster. Vi ingår i Framtidenkoncernen som är en del av Göteborgs Stad, det innebär att vi arbetar för en hållbar stad som är öppen för världen.

KONTAKTA OSS...

info@bostadsbolaget.se | 031-731 50 00
bostadsbolaget.se

Besöksadress: Sten Sturegatan 18.

facebook.com/Bostadsbolaget

twitter.com/GbgBostadsbolag

linkedin.com/company/bostadsbolaget

Redaktion

Produktion: Nowa Empower | Text: Bostadsbolaget

Foto: Hannes Almeräng, Lo Birgersson, Josefin Gustafsson, Robert Lipic, Peter Nilsson, Sofia Sabel, Anneli Svensson, Bostadsbolaget, iStock, Sveriges allmännytta.
Tryck: Åtta.45 Tryckeri AB.

Frågor rörande Bostadsbolagets årsredovisning hänvisas till vår ekonomichef som nås på växelnummer 031-731 50 00.

Miljömärkt trycksak 3041 0001

Alla siffror och texter fram till förvaltningsberättelsen inkluderar hela Bostadsbolaget inklusive dotterbolagen.

2023040309131

62,4 %

av de tillfrågade hyresgästerna svarade på årets hyresgästenkät.

Året som gick

■ *Sitter det en gubbe på väggen? Konstutställningen X-times people chair fick människor att komma ut i området kring Brunnsbotorget, nyfikna på de äldre personer som satt på stolar hängandes på våra fasader. Performanceföreställningen av konstnären Angie Hiesl har visats i 34 städer i 16 länder. Brunnsbobesöket var det första i Sverige.*



■ *1 april slopades den särskilda pandemilagstiftningen och covid-19 slutade att klassas som en allmänfarlig sjukdom. Efter två år av restriktioner kunde vi äntligen återvända till en ny typ av vardag och den 1 mars var de som arbetat på distans välkomna tillbaka till kontoren.*

■ *Under den så kallade Dokusopadagen gick över 100 kollegor ut i Tynnered, Hammarkullen och Biskopsgården för att dokumentera sopor. Syftet var att ta reda på var och när det skräpas ner som mest i områdena. Underlaget används i ett forskningsprojekt om sopslarvet i våra utvecklingsområden och genomfördes i hela Framtidenkoncernen. Totalt togs 21 000 bilder under dagen.*

■ *532 skyddsrum inventerade vi 2022 för att säkerställa att vi lever upp till lagkraven som fastighetsägare.*

■ *I februari fälldes granar och tallar i skogarna utanför Töreboda för att bli virke till återuppbyggnaden av Stallet i Haga. Stallet i Haga är känt från tv-serien "Albert och Herbert" och brann ner i juli 2015. Nu ska det byggas upp igen enligt samma gamla byggmetoder som när det uppfördes i mitten av 1800-talet.*



Kicki Björklund, vd

Intensivt arbete och nya utmaningar

År 2022 sammanfattas som ett intensivt år fullt av nya utmaningar. Bland annat fick Bostadsbolaget samordningsansvaret i Biskopsgården, flera nya utvecklingsprojekt har startat, nya roller har tillkommit i organisationen och frågan om ombildningar blev stor.

20230403091133

Början av 2022 präglades fortfarande av pandemin men med vårens ankomst löstes de sista restriktionerna upp och verksamheten kunde återgå till normalläge igen.

Snart drabbades dock världen av nästa kris. Rysslands invasion av Ukraina fick stor påverkan på världsekonomin vilket förstås även påverkade Bostadsbolagets verksamhet på olika sätt.

– På grund av de ekonomiska verkningarna med stegrande elpriser samt inflation har vi successivt fått anpassa oss till de rådande omständigheterna, säger Kicki Björklund, vd för Bostadsbolaget.

Bland annat har arbetet med att minska energianvändningen inom ramen för Allmännyttans Klimatinitiativ intensifierats, kostnader ses över och en vattensparkampanj för hyresgäster och personal startade i december.

Ledarroll i Biskopsgården

För att effektivisera samarbetet i utvecklingsområdena har bolagen inom Framtidenkoncernen delat upp ansvaret för att leda arbetet. Bostadsbolaget har nu fått samordningsansvaret i Biskopsgården.

– Vi är glada över förtroendet och har bland annat anställt en verksamhetsledare som samordnar alla de olika samarbeten som vi nu ingår i, berättar Kicki Björklund.

Samarbetet bygger vidare på ett redan etablerat nätverk *Bo Bra i Biskopsgården* som inkluderar övriga fastighetsägare och stadsdelsförvaltningen. Denna platssamverkan utökas nu med idéburen sektor, skola, polis och även näringslivet bland annat genom *Handslag för Biskopsgården* där Volvokoncernen och Business Region Göteborg ingår.

– Genom ett strukturerat samarbete kommer vi att kunna göra verklighet av de mål och visioner vi har satt upp – att inga områden i Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta, menar Kicki Björklund.

Bostadsbolaget har under året även gått in i flera andra viktiga samarbeten, bland annat undertecknades ett BID (Business Improvement District) i Tynnered. Vidare deltar Bostadsbolaget i tre olika samarbeten med andra fastighetsägare, förvaltningar och polis i Brunnsbo, Västra Nordstan och området kring Järntorget och Långgatorna. Allt för att bidra till ökad trygghet i Göteborgs alla delar.

Uppmärksammat arbete

Under våren uppmärksammades Bostadsbolaget med två hederspriser. Dels årets *Hederskristall* från AktivBo, för vårt långsiktiga arbete med kunden i fokus, dels ett hedersomnämnande i Solenergipriset i kategorin *Årets anläggning*.

– Det var väldigt glädjande att vårt intensiva och strategiska arbete för våra hyresgäster och för klimatet uppmärksammas, säger Kicki Björklund.

Olika besked kring ombildningar

I oktober 2021 beslutade Kommunfullmäktige att ge Framtidenkoncernen i uppdrag att underlätta ombildningar till bostadsrätt i områden där hyresrätten dominerar. Många ansökningar från de mer centrala delarna av Göteborg kom in, men nekades med hänvisning till att det redan finns en balans mellan olika upplåtelseformer där. En ansökan från hyresgästerna i Tynnered samt en i Västra Järnbrott godkändes och en ombildningsprocess startades. Utöver det tog Bostadsbolaget själva fram en modell för ombildning i Biskopsgården och ett erbjudande om att starta bostadsrättsförening gick ut till 400 hyresgäster i området. Resultatet blev att hyresgästerna i två av de fem fastigheterna bildade bostadsrättsföreningar. Ingen ombildning har dock slutförts under året av flera olika anledningar.

– Vid maktskiftet i höstas efter valet fattade Kommunfullmäktige ett beslut om att stoppa alla typer av ombildningar. Vi har därför avbrutit de påbörjade ombildningsprocesserna, berättar Kicki Björklund.

Utmaningar inför 2023

Bostadsbolaget står inför stora förändringar vad gäller mobilitet och digitalisering. Det handlar om allt från ärendehantering, mobilitetslösningar och vår nya boende-app till ett utökat införande av IMD (individuell mätning och debitering av varmvatten) och utökat säkerhetsarbete. Många nya tjänster och roller har tillsats och Bostadsbolaget har vuxit en del på kort tid.

– Många medarbetare har börjat under pandemin vilket gjort det extra utmanande att få alla att känna sig välkomna och inkluderade i vårt varumärke och uppdrag, menar Kicki Björklund.

Med pandemin ökade användandet av digitala verktyg och det är något som Bostadsbolaget valt att behålla även efteråt. Varje månad bjuds samtliga medarbetare in till ett digitalt möte under rubriken *30 minuter om...* Här berättar kollegor om sina olika projekt och bidrar till att sprid information och bygga stolthet inom bolaget.

– Det är ett sätt att inkludera alla i Bostadsbolagets arbete, men vi behöver också arbeta mer med våra värdeord igen – *glädje, tillsammans, utmana* – för att säkerställa att vi-känslan finns kvar. Det är tillsammans vi når framgångar, säger Kicki Björklund.

Sista året som vd för Bostadsbolaget

Det var strax efter årsskiftet 2015 som Kicki Björklund tillträdde som vd för Bostadsbolaget. Efter åtta intensiva och mycket produktiva år är det nu dags att gå i pension.

– Arbetet som vd på Bostadsbolaget har varit väldigt givande, mångfacetterat och stimulerande. Under min tid i Göteborg har samarbetet ökat mellan alla olika delar i kommunen. För mig är det självklart att se till hela Göteborg i varje fråga. Från "delar" till "helhet" är något som bidrar till en positiv utveckling i staden, säger Kicki Björklund.

Rekrytering av ny vd pågår när denna text skrivs och förhoppningen är att tillträdet sker under våren 2023.

– Det är viktigt med ett ansvarsfullt överlämnande och som det ser ut nu kommer jag att stanna tills en ny vd är på plats, säger Kicki Björklund.

3 frågor

till Kicki Björklund

1. Vad har varit utmärkande för året som gått?

Osäkerheten och de snabba vändningarna utmärker året 2022. Valår tillsammans med krig i vår närhet samt inflation och prisökningar har skapat osäkerhet

2. Vad var största utmaningen?

Att skapa trygghet i en föränderlig värld. I våra bostadsområden är det trygghetsskapande arbetet som är den största och viktigaste utmaningen.

3. Vad är dina förhoppningar för Bostadsbolagets framtid?

Att vi fortsätter det fina arbetet att utveckla allmännyttan i nära dialog med våra hyresgäster så att alla göteborgare kan bo i trygga och trevliga bostadsområden.





Dr. Wengbergs gata, Guldheden.

20230403091335

Global ekonomisk osäkerhet

2022 präglades främst av Rysslands invasion av Ukraina, skenande inflation, stigande räntor och energikris vilket ledde till en stor ekonomisk osäkerhet i världen. De stora ekonomierna USA, Kina och euroområdet bromsade in med vikande konjunktur och inflationen fortsatte att stiga till nivåer som inte setts på decennier.

Många centralbanker stramade åt penningpolitiken i hög takt och tillväxtutsikterna försämrades. Tidigare hade coronapandemin påverkat den globala ekonomin med utbudschocker som bidrog till att inflationen steg till höga nivåer i Sverige och omvärlden. De globala räntorna steg under året efter kraftiga höjningar av centralbankerna som var oroade för den höga inflationstakten.

Hög inflation och stigande räntor även i Sverige

Den svenska ekonomin var god under första delen av året. Trots hög inflation och stigande räntor fortsatte ekonomin att växa och under tredje kvartalet uppgick BNP till 2,5 procent i årstakt främst beroende på ökade investeringar medan privatkonsumtionen minskade. Inflationstakten steg kraftigt under året från 4,1 procent till 9,5 procent i november, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen som i slutet av året uppgick till 2,5 procent. Femårsräntan steg under året till följd av den stigande inflationen och ökade från cirka 0,1 procent till cirka 3,3 procent mot slutet av året. Även tremånadersräntan steg från cirka 0,1 procent till cirka 2,7 procent mot slutet av året.

Lågt antal födda och ökad invandring

I november 2022 uppgick Sveriges befolkning till 10 520 558 invånare, vilket är en folkökning med 68 232 personer sedan 31 december 2021. Enligt Statistiska centralbyråns befolkningsstatistik ökade Sveriges folkmängd med 0,3 procent eller 35 533 personer första halvåret 2022. Det var en större folkökning än under pandemiåren 2020 och 2021 men lägre än åren 2013–2019. Under det första halvåret 2022 föddes 54 560 barn. Det är det lägsta antalet födda sedan 2006 och jämfört med samma period 2021 minskade antalet födda med 6,7 procent. På grund av ett högt antal döda var födelseöverskottet under första halvåret 2020 lägre än 2022, men innan dess behöver vi gå tillbaka till 2005 för att hitta ett lägre födelseöverskott.
I samband med coronapandemin 2020 minskade invandringen till Sverige kraftigt. Sedan andra halvåret 2021 har invandringen åter ökat. Under de första sex månaderna 2022 har 42 141 personer invandrat till Sverige, vilket är en ökning med 28 procent jämfört med första halvåret 2021. Den är dock fortfarande lägre än åren 2006–2019.

Totalt ökade folkmängden under årets första halvår i 190 av Sveriges kommuner. I 98 kommuner minskade folkmängden och i två kommuner var folkmängden oförändrad. Mest ökade folkmängden i Göteborg där den ökade med 3 509 personer. Den 30 juni var 591 058 personer folkbokförda i Göteborg och i november 2022 uppgick Göteborgs folkmängd till 595 574 personer.

Topp för färdigställda bostäder

Under 2022 har kraftigt stigande räntor och energikostnader bidragit till fallande bostadspriser och värderingar. I kombination med höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden bedömer Boverket i sina prognoser* en inbromsning av bostadsbyggandet. Sedan årets start har förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet försämrats snabbt. Efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus har fallit kraftigt efter halvårsskiftet 2022. Boverket räknar därför med en minskning av byggstarter för bostadsrätter och småhus. De spår också en inbromsning för byggandet av hyresrätter på grund av finansiell oro och ökade finansieringskostnader.

Antalet färdigställda bostäder håller dock fortsatt hög takt och når nya toppnivåer under både 2022 och 2023. Båda åren kan det komma att färdigställas över 60 000 bostäder, varav över 30 000 hyresrätter och cirka 17 000 bostadsrätter i flerbostadshus. Något som kan jämföras med 2021 då det färdigställdes nära 28 000 hyresrätter i flerbostadshus (inräknat nettotillskott genom ombyggnation) vilket var det största antalet sedan 1992. Boverket spår att den huvudsakliga inbromsningen av färdigställda bostäder kommer att ske från 2024 och framåt.

Göteborgs hyresmarknad

Hos Göteborgs bostadsförmedling, Boplats Göteborg, var den genomsnittliga kötiden 2 379 dagar under 2022, vilket är något högre än 2021 då kötiden var 2 336 dagar. Totalt annonserades 7 127 lägenheter vilket kan jämföras med 2021 då 6 956 lägenheter förmedlades. Av dessa förmedlades 85 procent av kommunala värdar. 1 578 av dessa förmedlades av Bostadsbolaget. I slutet av 2022 var totalt 269 220 personer registrerade hos Boplats jämfört med 256 835 personer år 2021.

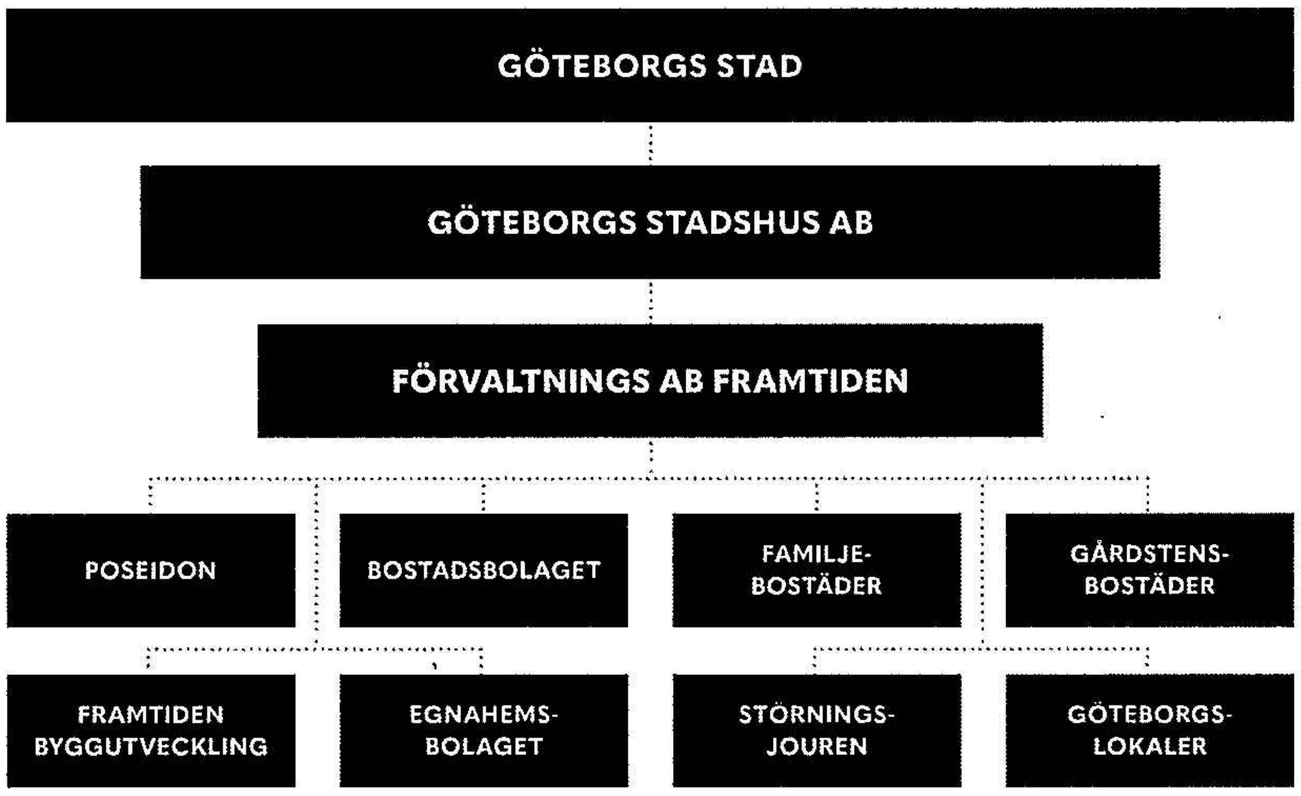
** Boverkets indikatorer december 2022*

20230403091136

Vår organisation

Bostadsbolagets dagliga verksamhet styrs av företagsledningen och ytterst beslutande är styrelsen. Bostadsbolagets förvaltning är indelad i de tre distrikten Centrum, Hisingen och Öster. Varje distrikt har ett huvudkontor och flertalet Boservicekontor där en mängd olika yrkesgrupper arbetar nära våra hyresgäster. Bostadsbolagets olika stödfunktioner arbetar på det gemensamma huvudkontoret respektive Bobutiken i centrala Göteborg.





Bostadsbolaget är en del av fastighetskoncernen Förvaltnings AB Framtiden som producerar nya bostäder, förvaltar bostäder, lokaler och torg samt hanterar störningsservice. Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stadshus AB som ägs av Göteborgs Stad.

Vision och mål

Vår verksamhet baseras på ägardirektiv som är fastställt av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och dess affärsidé. Riktningen för verksamheten styrs av den koncerngemensamma visionen:

VI BYGGER DET HÅLLBARA SAMHÄLLET FÖR FRAMTIDEN.
Vi finns till för göteborgarna. Våra hyresgäster ska trivas, ha en meningsfull tillvaro och leva i goda livsmiljöer. Varje ord i vår vision kan definieras:

Vi – alla medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster och samarbetspartners.

Bygger – nytt, förädlar och förvaltar bostäder, lokaler, torg och parkeringar.

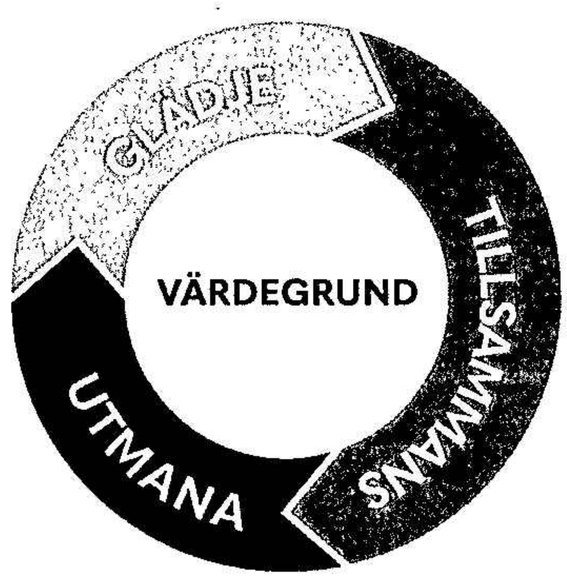
Hållbara samhället – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

För – göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.

Framtiden – utveckling för ett attraktivare Göteborg.

Vår värdegrund beskriver vårt sätt att vara – mot varandra som arbetskamrater, mot våra hyresgäster och i relationen till andra kontakter. Genom att agera utifrån värderingarna *Glädje, Tillsammans* och *Utmana* och genom att alltid ha hyresgästen i fokus ska vi uppnå vårt mål:

Att vara Göteborgs ledande hyresvärd, som utvecklar framtidens boende och moderniserar den svenska allmännyttan.



20230403091137

Gemensam affärsplan

Som ett allmännyttigt bostadsbolag är politiken styrande och vägledande i vårt arbete. Kommunfullmäktiges budget är ett av de viktigaste styrdokumenten för oss som kommunalt bolag. I budgeten anges kommunfullmäktiges mål med tillhörande uppdrag för oss att leva upp till inom Göteborgs Stad.

Bostadsbolaget har en gemensam affärsplan med bolagen inom Framtiden-koncernen. Utifrån moderbolagets affärsplan bryter vi ner mål och strategier till bolagets aktiviteter. Därifrån bygger verksamheten sina planer med konkreta aktiviteter och tar fram handlingsplaner för hur dessa ska tillämpas under kommande år. Handlingsplanerna kopplar vi även till den årliga kundmätningen som vi gör tillsammans med leverantören AktivBo.



Målområden

Vi har sex prioriterade målområden fördelat på fyra fokusområden och två resursområden.
Nedan ses exempel på aktiviteter som vi har arbetat med inom respektive område.

FOKUSOMRÅDEN

NÖJDA HYRESGÄSTER

Utifrån vår årliga hyresgästenkät genomför vi åtgärder för att öka tryggheten, hålla rent och snyggt och behålla vår höga standard på utemiljön i våra bostadsområden. Vi ska förbättra tillgänglighet och bemötandet gentemot våra hyresgäster och öka digitaliseringstakten.
Läs mer på sidan 18.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Vi arbetar utifrån Framtidenkoncernens framtagna strategiska planer för superförvaltning och Framtidens stadsutveckling i våra utvecklingsområden. Vi utvecklar våra trygghetsgrupper och gör särskilda satsningar för barn och ungdomar för att öka samverkan med boende och övriga aktörer i områdena.
Läs mer på sidan 22.

VARSAM RENOVERING

Utifrån koncernens riktlinje inför vi varsam renovering. Boende får möjlighet att välja bas- eller olika tillvalsnivåer för att kunna påverka sin boendekostnad och boendestandard. Vi arbetar aktivt med energieffektivisering och med solcellssatsning.
Läs mer på sidan 24.

NYPRODUKTION

Vi eftersträvar byggnader med lågt energibehov och arbetar tillsammans med Framtiden Byggutveckling vid nyproduktionsprojekt. Vi konverterar lämpliga lokaler i vårt befintliga bestånd till helt nya lägenheter.
Läs mer på sidan 26.

RESURSOMRÅDEN

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Vi arbetar med att erbjuda en trygg, säker och inkluderande arbetsplats. Vi strävar efter en arbetsmiljö som präglas av delaktighet och inflytande och vill underlätta för våra medarbetare att ha en god hälsa genom att jobba med friskvård.
Läs mer på sidan 28.

GOD EKONOMI OCH EFFEKTIV VERKSAMHET

Vi bidrar till en stabil ekonomisk utveckling för att möjliggöra ett långsiktigt agerande. Vi eftersträvar affärsmässighet i balans med det sociala och ekologiska perspektivet.
Läs mer på sidan 38.

20230403091138

Bostadsbolags-koncernen

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Bostadsbolaget utgör i sin tur en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden vilket beror på att Bostadsbolaget under 2016 och 2017 förvärvade kommanditbolag i Hammarkullen och Biskopsgården.

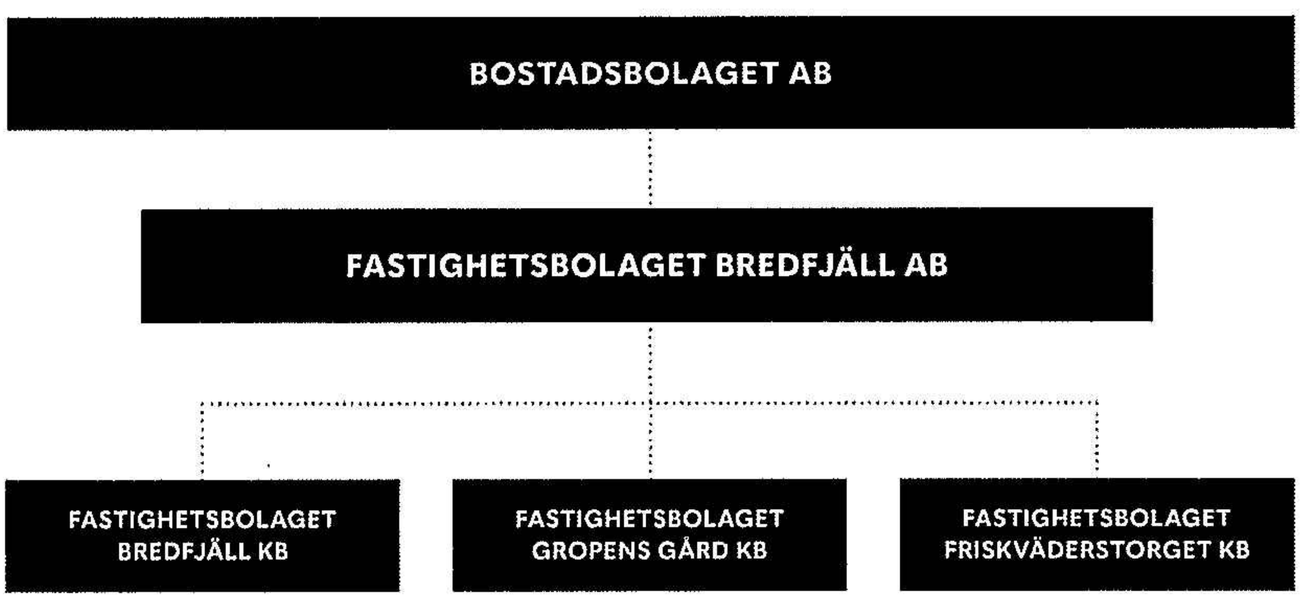
Kommanditbolagen som förvärvades i Hammarkullen är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6923) med 686 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org.nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och moderbolag till de två kommanditbolagen medan Bostadsbolaget är komplementär.

I november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården.

Det var en förutsättning för ovan tre fastighetsaffärer att fastigheterna skulle säljas indirekt genom överlåtelse av andelar i de kommanditbolag som ägde fastigheterna. Att äga fastigheter genom kommanditbolag är en vanlig struktur för hur privata fastighetsägare äger sina fastighetsbestånd och ett rationellt sätt att äga fastigheter när dessa kan komma att avyttras.

Konsekvensen av ovan förvärv är att det har uppstått en koncernstruktur för Bostadsbolaget. Att fusionera in kommanditbolagen i Bostadsbolaget skulle innebära stora skattemässiga konsekvenser varför Bostadsbolaget har valt att behålla denna koncernstruktur över tid.

Organisationsstruktur



Omsättningen för verksamhetsåret 2022 uppgick till

Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	46,4 mnkr
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	15,8 mnkr
Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	16,8 mnkr

Syftet med de tre fastighetsförvärven är att Bostadsbolaget som hyresvärd ska kunna ta ett helhetsgrepp om utvecklingsområdena Hammarkullen och Biskopsgården och att göra större satsningar inom områdena *trygghet, säkerhet* samt *rent och snyggt*. Att vara ensam fastighetsägare innebär att vi snabbare och mer strukturerat kan få olika åtgärder på plats och kan mäta effekterna av insatserna.

I Bostadsbolagets årsredovisning för 2022-12-31 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen utan för dessa bolag, samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget upprättar ej någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden.

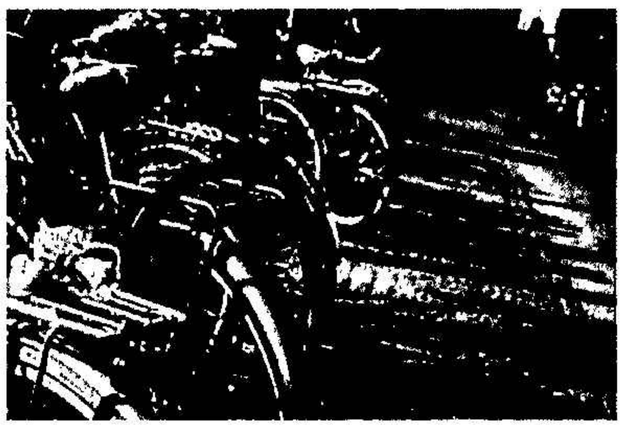
Däremot ingår samtliga bolag i de beskrivande avsnitten som en helhet.

20230403091139



Friskväderstorget, Biskopsgården.

20230403091400



Framtidens mobilitet och parkering

Framtidenkoncernen har sedan 2017 bedrivit ett koncernövergripande arbete kring mobilitet och parkering. Sedan 2020 har arbetet växlat upp och koncernledningen beslutade under 2021 om en gemensam målbild för Framtidens mobilitet: *2030 har Framtidenkoncernen ett attraktivt och effektivt mobilitetserbjudande som skapar förutsättningar för bostadsproduktion och bidrar till ett ökat hållbart resande.*

Sedan dess har ett omfattande arbete pågått i syfte att konkretisera genomförandet av målbilden. Ett arbete som blev klart under året och resulterade i *Framtidenkoncernens styrande och stödjande dokument inom mobilitet.* Dokumenten omfattar bland annat mobilitetserbjudanden, prisstrategi för parkering, laddning av elbil, införande av tillståndsparkering och mobilitetsprocesser vid nyproduktion, förtätning och re-investeringar.

Enkelt sammanfattat ska Framtidens mobilitet bidra till:

- Att skapa en fungerande och trygg vardag för de människor som bor i våra bostäder.
- Ett mer resurseffektivt användande av våra befintliga parkeringsytor och därigenom sänkta produktionskostnader för nya bostäder.
- Att våra kunder gjort en stegvis omställning mot ett mer hållbart resande motsvarande målsättningarna i Göteborgs trafikstrategi.
- Att Framtidens mobilitets- och parkeringsanläggningar är yteffektiva, ekonomiskt bärkraftiga över tid och frikopplade från bostadsaffären.

Arbetet med Framtidens mobilitet innefattar bland annat tillståndsparkering men också att bidra till ett hållbart resande genom exempelvis införande av ladd-infrastruktur och mobilitetserbjudanden för våra hyresgäster.



Västra Järnbrott.

Med målet om service i toppklass

Bostadsbolaget arbetar för att alla våra hyresgäster ska ha goda och trygga boendemiljöer. Genom ett varierande kunderbjudande strävar vi efter att kunna erbjuda våra hyresgäster service i toppklass – oavsett var de bor. För att lyckas med det arbetar vi utifrån devisen *olika och lika bra.*

För oss är det viktigt att servicen till våra hyresgäster tillåts vara på olika sätt men med lika bra resultat oavsett var du bor. Våra bostadsområden och hyresgästerna som bor där har olika behov som vi behöver anpassa oss efter. Vi har en stor kundkrets i varierande åldrar med olika bakgrund och önskemål som förändras med tiden. Det gör att vår verksamhet måste utvecklas för att möta både nuvarande och framtida behov.

Gemensam omflyttningsplats för Göteborgs allmännytta

I november lanserades en ny koncerngemensam omflyttningsplats för alla som bor hos något av Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag. På *Omflyttningsplatsen* kan hyresgäster som bor hos Bostadsbolaget, Poseidon, Familjebostäder och Gårdstensbostäder söka lediga bostäder, eller omflyttning, internt hos alla bolag. Det innebär ett större urval av lägenheter och stadsdelar att söka bland men också att det är fler som har möjlighet att söka varje lägenhet. Tidigare har varje bostadsbolag haft en egen intern kö för sina hyresgäster. Våra befintliga hyresgäster kan nu söka lägenheter hos hela Göteborgs allmännytta på omflyttningsplatsen.se.

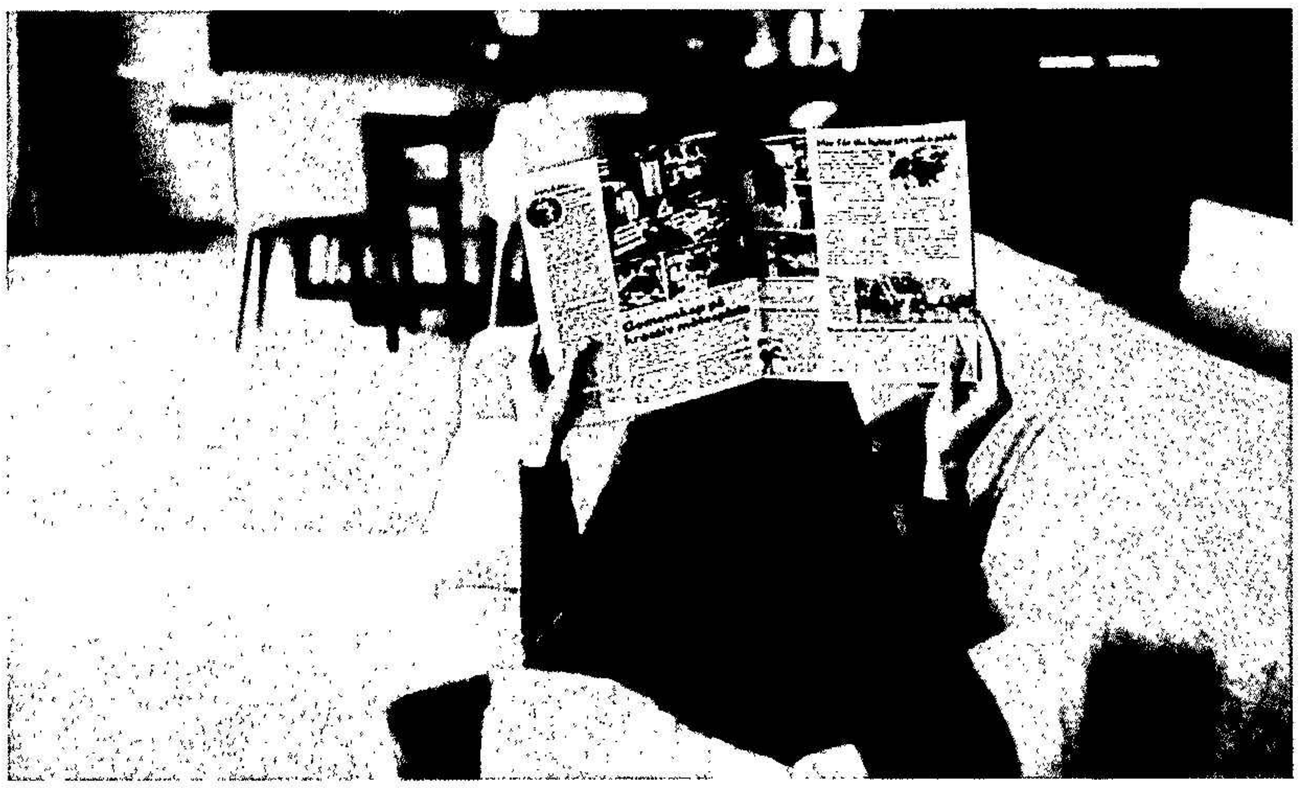
20230403091141

Fokus på lokal kommunikation

Våra hyresgäster vill veta vad som händer lokalt i deras område – gärna så nära som på sin gård eller i sitt trapphus. Av den anledningen lanserade vi under året lokala årstidsblad. Årstidsbladen publiceras fyra gånger om året genom ett anslag i trapphusen och på vår webb. Totalt har vi 28 lokala årstidsblad. Innehållet tas fram tillsammans med områdespersonal och riktlinjen är att informationen ska vara lokal, relevant och nyttig för de boende.

I våra utvecklingsområden är den lokala informationen och dialogen med hyresgästerna en central del av vårt strategiska arbete. I Hammarkullen och Tynnered/Västra Järnbrott har vi lokala hyresgästtidningar – *Fokus Hammarkullen* och *Fokus Tynnered/Frölunda*. Tidningarna delas ut i hyresgästernas brevlådor fyra gånger om året och våra hyresgäster kan bland annat läsa om aktuella satsningar kring vår superförvaltning, intervjuer med grannar och delta i roliga tävlingar.

Genom att satsa på lokal information hoppas vi att hyresgästerna känner större delaktighet och engagemang för sin boendemiljö och sitt närområde. Något vi på sikt tror ökar tilliten till oss som hyresvärd och hyresgästernas boendeinflytande. Det gör att vi som hyresvärd kan bli mer lyhörda för våra hyresgästers behov och önskemål.



Från ett till fyra huvudkontor

Hösten 2022 beslutade Bostadsbolaget om att gå från ett till fyra huvudkontor när våra tre distriktskontor fick en mer central roll i organisationen. De senaste åren har utvecklingen av våra tre distrikt gått fort. Många nya yrkesroller har tillkommit och distrikten har fått större mandat i samarbetet med andra aktörer och i att ta beslut kring hur arbetet ska bedrivas lokalt. Genom bytet från distriktskontor till huvudkontor tydliggör vi att det är nära till dem som tar beslut i våra områden. Förändringen innebar att vi fick huvudkontor i två av våra utvecklingsområden. Östers huvudkontor finns sedan 2021 i Hammarkullen och Hisingen invigde under hösten sitt nya huvudkontor på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården. Centrums huvudkontor ligger sedan tidigare i Landala. Det fjärde huvudkontoret finns på Storgatan i centrala Göteborg och fungerar som övergripande huvudkontor för hela organisationen. Det är också härifrån de flesta stödfunktioner utgår.





Utmärkelser för arbete i framkant

Under året har Bostadsbolaget uppmärksammats med hela två hederspriser och en utmärkelse. I februari fick vi motta *årets Hederskristall* från AktivBo där motivering bland annat var: "Genom ett strukturerat och målmedvetet arbete gör man stora insatser i utsatta områden där trygghetslyftet i Hammarkullen är ett föredöme. Att kunden ska tas på allvar, bli väl bemött och kunna känna sig trygg, är värderingar som ligger i själen.".

Några dagar senare delade branschorganisationen Svensk Solenergi ut Solenergipriset i de två kategorierna *årets anläggning* och *årets prestation*. En vinnare och två hedersomnämnande delades ut i varje kategori. Bostadsbolagets solcellsfasad i Biskopsgården var en av 23 nominerade solcellsanläggningar som gjorde upp om priset som *årets anläggning* och fick ta emot ett hedersomnämnande.

I maj tilldelades vi också Allmännyttans digitaliseringsinitiativs utmärkelse *Den Vita Älgen* i kategorin *pionjär* för ett pilotprojekt kring inkluderande digital boendedialog i Hammarkullen. Priset har instiftats för att uppmärksamma projekt och insatser som varit extra värdefulla för att driva digitaliseringen av de allmännyttiga bolagen framåt och för att belysa kraften i den samverkan som finns mellan medlemsbolagen i Sveriges Allmännytta.

Lansering av inflyttningsenkät

Hösten 2022 lanserade vi en digital inflyttningsenkät. Enkäten går ut till våra nyinflyttade hyresgäster cirka tre veckor efter inflytt. Den ska hjälpa oss att veta vad våra nya hyresgäster är nöjda med och vad de tycker att vi kan förbättra i vår inflyttningsprocess.

20230403091142

Hållbarhet

Närmare 50 000 göteborgare bor hos Bostadsbolaget. Det tillsammans med vårt allmännyttiga uppdrag gör att vi har en stor påverkan inom alla tre hållbarhetsdimensioner. Det medför också ett stort ansvar.

De tre hållbarhetsdimensionerna präglar vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå sida vid sida. Vi kan inte låta någon del utvecklas på bekostnad av en annan. På dessa två uppslag har vi kort sammanfattat Bostadsbolagets hållbarhetsarbete 2022, eftersom hållbarhet genomsyrar hela verksamheten återspeglas det såklart i hela årsredovisningen.

Gemensam hållbarhetsrapport

■ Sedan 2017 har Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsrapport då fem av dotterbolagen omfattas av lagkravet på att hållbarhetsrapportera enligt ÅRL. Bostadsbolaget är ett av dessa bolag. Framtidens hållbarhetsredovisning finns att läsa på framtiden.se

Vårt sociala ansvar

Som allmännyttigt bostadsbolag väger vårt sociala ansvar tungt och är en stor del av vårt uppdrag. Genom att aktivt arbeta för mångfald, minskad segregation och en ökad välfärd i våra bostadsområden bidrar vi till social hållbarhet.

Trygga och säkra bostadsområden är en viktig del i arbetet att skapa en jämlik stad för alla. Vi har ett stort socialt ansvar som präglar hela vår verksamhet. En del av detta är arbetet i vad vi kallar för våra utvecklingsområden. Här satsar vi extra på att stärka utvecklingen, öka tryggheten och bryta segregationen. Vi har tre utvecklingsområden – Biskopsgården, Hammarkullen och Tynnered. I våra utvecklingsområden finns också sedan 2021 våra enheter för social hållbarhet. Deras uppdrag är att arbeta med våra strategier kopplat till att förflytta områdena från Polisens lista över särskilt utsatta områden. Du kan läsa mer om arbetet i våra utvecklingsområden på sidorna 22–23. Vårt sociala ansvarstagande präglar dock hela verksamheten och alla våra bostadsområden. Exempel på detta är trygghetsarbetet i våra bostadsområden, boendedialog för att stärka boinflytandet och öka tilliten mellan oss och våra hyresgäster samt olika samarbeten med civilsamhälle, föreningar och organisationer för att skapa förutsättningar för en meningsfull fritid för barn och unga. Sedan 2019 pågår också det koncerngemensamma trygghetskonceptet *Våga bry dig* som framförallt fokuserar på våld i nära relation och betydelsen av att visa civilkurage och omtanke för andra. 25 november varje år lyfter vi frågan särskilt i samband med Orange Day – FN:s internationella dag för avskaffandet av våld mot kvinnor.



Västra Järnbrott.

Uthyrning 2022

- 1902 personer fick nytt förstahandskontrakt hos Bostadsbolaget 2022 genom Boplats Göteborg, direktbyten och överlåtelser.
- 458 befintliga hyresgäster nyttjade den interna omflyttningsplatsen för att flytta till en annan lägenhet inom bolagets bestånd.
- 124 lägenheter förmedlades inom det avtal vi har med Göteborgs Stads Fastighetskontor. Av dessa var 48 till nyanlända.
- 56 barnfamiljer har fått ett hem hos Bostadsbolaget genom Framtidenkoncernens och fastighetskontorets gemensamma satsning för barnfamiljer utan ordnat boende.
- 1155 lägenheter har kunnat friställas och lämnas till den ordinarie bostadsmarknaden sedan Störningsjouren och Bostadsbolagets samarbete kring olovlig andrahandsuthyrning påbörjades 2015.

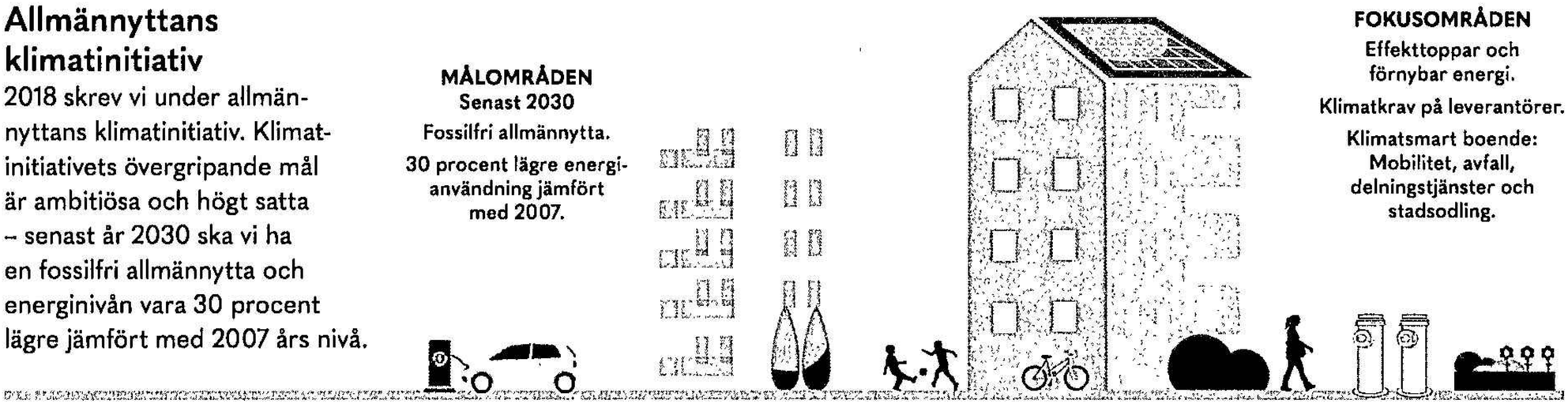
20230403091143

Miljö- och klimatpåverkan

Vår storlek gör att vi har en stor möjlighet att bidra till en hållbar utveckling. Vi kan agera långsiktigt i det egna arbetet, ställa krav på samarbetspartners och ge våra hyresgäster förutsättningarna att själva ta ansvar för att minska sin miljö- och klimatpåverkan. Bostadsbolagets miljöarbete styrs bland annat av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Miljöarbetet är integrerat i hela verksamheten och alla medarbetares ansvar.

Allmännyttans klimatinitiativ

2018 skrev vi under allmännyttans klimatinitiativ. Klimatinitiativets övergripande mål är ambitiösa och högt satta – senast år 2030 ska vi ha en fossilfri allmännytta och energinivån vara 30 procent lägre jämfört med 2007 års nivå.



Ansträngd energimarknad

2022 har präglats av en ansträngd situation på energimarknaden och det har funnits en överhängande risk för en bristsituation. Göteborgs Stad har samordnat ett arbete för att kontinuerligt följa upp åtgärder i syfte att minska risken för bortkoppling av elen under kortare perioder. Som en del av detta har Bostadsbolaget vidtagit snabba åtgärder för att minska elanvändningen i hela verksamheten. I tillägg har vi en tydlig energieffektiviseringsplan hela vägen till 2030 för att säkerställa att vi når våra mål och att vi har resurser för att genomföra alla åtgärder som krävs för att nå målen. Resultatet för 2022 visar att vi är på rätt spår och att åtgärderna ger den effekt vi önskar.



Minskad vattenanvändning

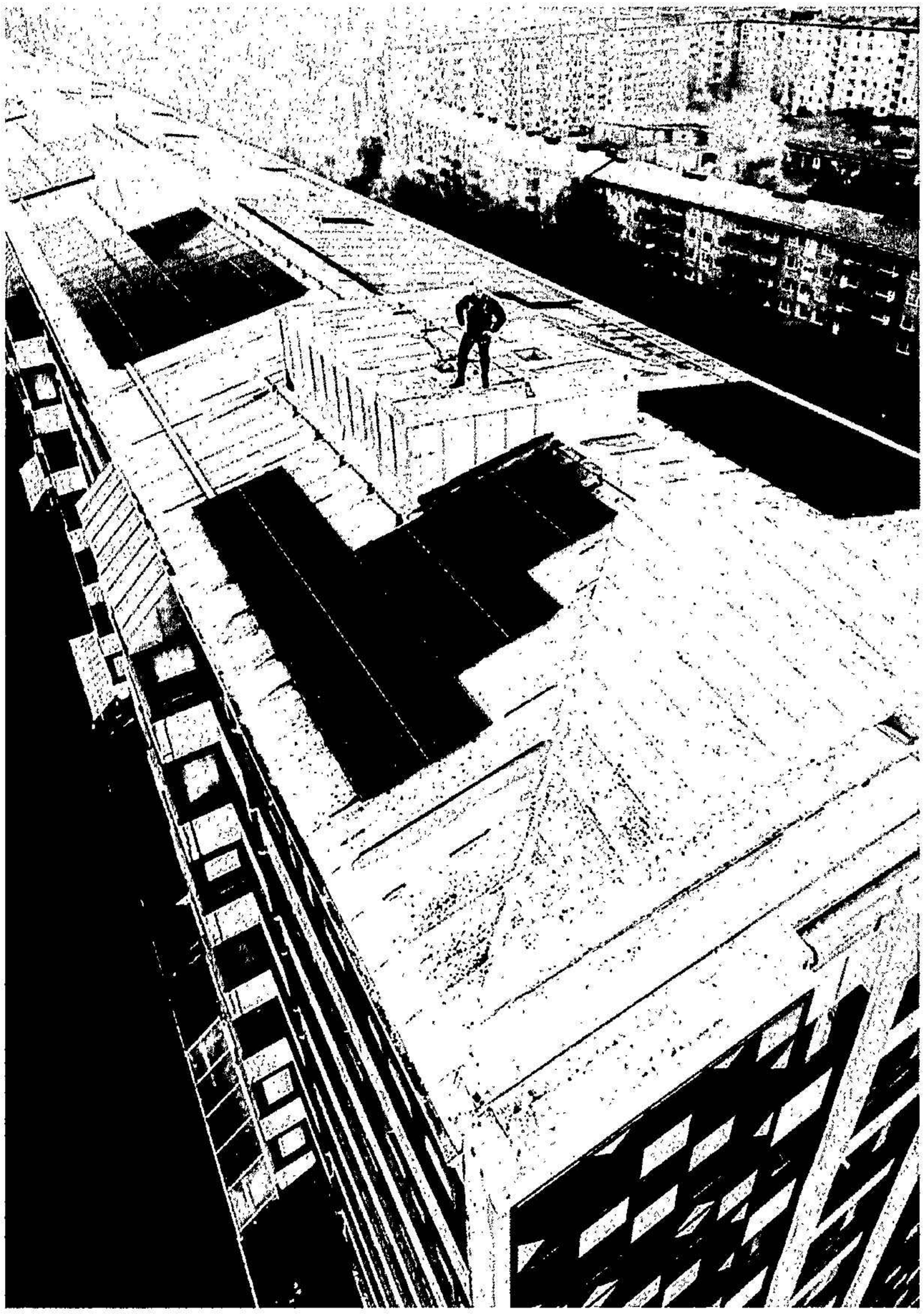
Uppvärmning, rening och distribution av vatten kräver energi och göteborgarnas vattenförbrukning står idag för en betydande del av den totala el- och energiförbrukningen. En hög vattenanvändning påverkar såklart även miljön och kostar pengar. Därför satsar vi på olika vattensparprojekt. 2022 har vi antagit en strategi för IMD (Individuell mätning och debitering av varmvatten) där vi planerar utrullning i hela Bostadsbolagets fastighetsbestånd till 2030. Vi har också fortsatt arbetet med vattenoptimering, där vi ser över samtliga vatteninstallationer i våra lägenheter. Totalt har närmare 18 000 av våra 25 000 lägenheter blivit genomgångna och vid behov fått ny vattenoptimerad utrustning. Åtgärderna har gett resultat och den totala vattenanvändningen sjönk med 5,5 procent under 2022.

Vattensparkampanj

I december lanserade vi vattensparkampanjen *Waterhack*. Med kampanjen vill vi få våra hyresgäster att tillsammans med oss spara vatten genom att själva vara delaktiga och dela sina #waterhacks – det vill säga smarta vattenspartips. Målet med kampanjen är att vi ska nå en genomsnittlig minskad vattenförbrukning på fem procent hos hyresgästerna. Vi vill också öka hyresgästernas medvetande kring hållbar vattenanvändning. Kampanjen pågår från december 2022 till april 2023.

#WATERHACK

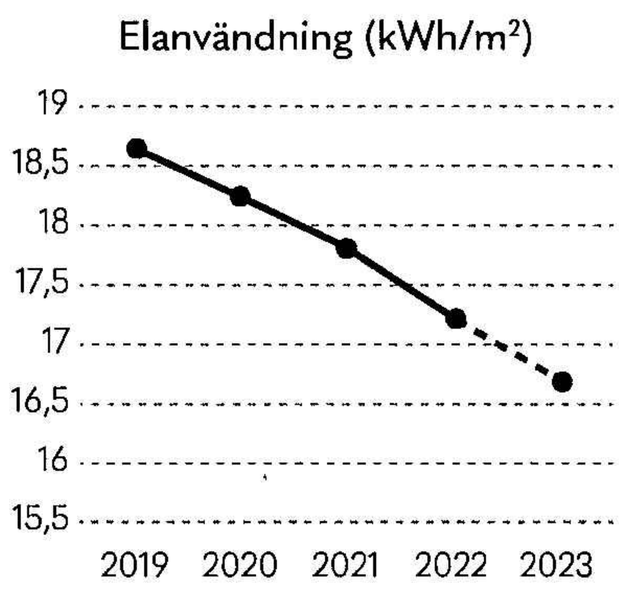
20230403091144



Energi- och miljöchef Oskar på solcellstak på Friskväderstorget.

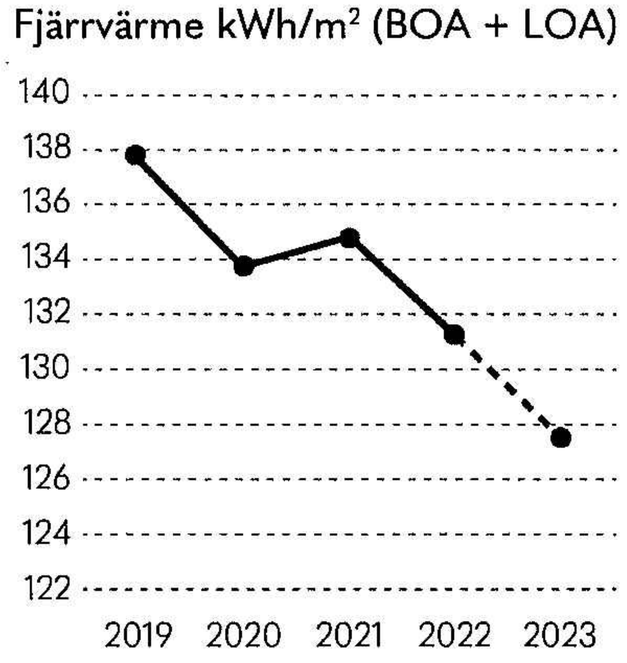
ELANVÄNDNING

Vi har haft ett målinriktat arbete med att sänka elanvändningen under året. Bland annat genom belysningsprojekt, byte till mer energisnåla fläktar, pumpar och tvättstugeutrustning. Vi har också fortsatt vår satsning på utbyggnad av solceller. Det har gjort att elanvändningen har minskat med 3,26 procent 2022, vilket är bättre än målen för klimatinitiativet där den årliga siffran är satt till 1 procent per år.



VÄRME

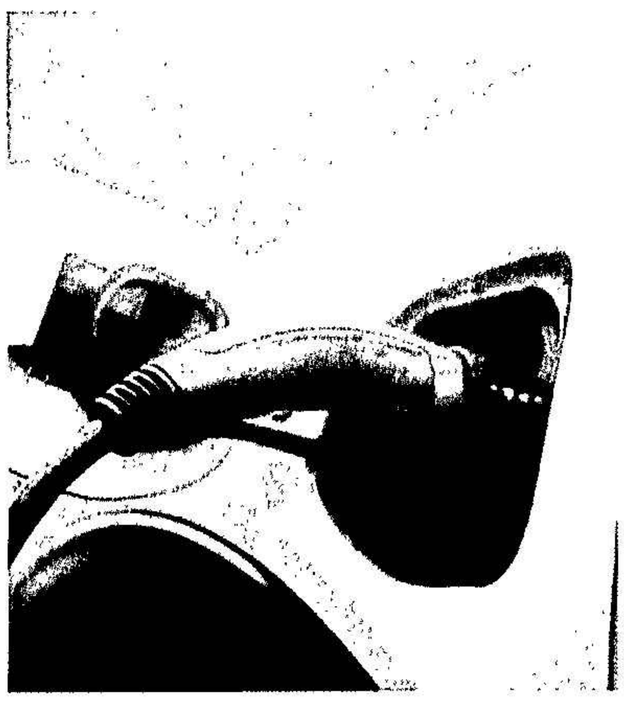
Under 2022 har vi fokuserat på att minska toppeffektuttagen som står för en allt större del av de totala fjärrvärmekostnaderna. Även miljömässigt är effekttopparna de mest kritiska punkterna som ger stor klimatpåverkan. Totalt minskade fjärrvärmeanvändningen för 2022 med 2,68 procent vilket är något bättre resultat jämfört med de energimål vi antagit.



Stor satsning på solceller

Bostadsbolaget satsar stort på att bygga ut andelen förnybar energi genom solceller. Satsningen innebär att vi i slutet av 2022 hade en total installerad effekt på 2108 kWp, vilket motsvarar årsförbrukningen för cirka 110 normalstora villor. För att ytterligare få fart i arbetet antog Framtidenkoncernen under året en ny solenergiplan. Målsättningen är att till 2030 ha solceller på alla fastigheter i koncernen där det är möjligt. För Bostadsbolagets del innebär det att vi kommer bygga solceller med en total installerad effekt på hela 8300 kW åren 2023–2030. Detta betyder att vi kommer ha mer än 10 000 kW installerad effekt inkluderat det som redan är byggt, det motsvarar den normala elanvändningen för cirka 3000 lägenheter. I praktiken innebär det att 45 procent av våra fastigheter kommer ha solceller och 40 procent av vår totala elanvändning är egenproducerad på årsbasis. Det innebär också en mindre känslighet för eventuella prisökningar på el i framtiden och att vi bidrar till att sänka toppeffektuttag inom Göteborgs Stad.

20230403091145



Fossilfri allmännytta

Vi är stora beställare av både tjänster och produkter som ger upphov till klimatpåverkan. Genom att allmännyttan gemensamt börjar ställa klimatkrav i upphandlingarna flyttar vi fram marknaden mot en mindre klimatpåverkan. Under 2022 har vi bland annat kravställt om klimatförbättrad betong i kommande miljöhusprojekt i Tynnered. Under året har vi också fått ett nytt avtal via Göteborgs Stads leasing för fossilfria fordon och arbetsmaskiner. Vi arbetar också med att fasa ut både fossila fordon och drivmedel och målet är att våra fossila fordon ska fasas ut under 2023.



AVFALL – EN UTMANING

Under 2022 gav våra hyresgäster upphov till 7 905 599 kilo restavfall vilket är en minskning med tio procent jämfört med 2021. Avfallsfrågan är ständigt aktuell och vi arbetar intensivt med att möjliggöra och underlätta för våra hyresgäster att sortera ut sitt avfall. 2022 har vi inom ramen för *Klimatinitiativet* sjösatt pilotprojektet *Miljörum 2.0* där tre olika miljörum ska testas i Landala, Brunnsbo och Rannebergen. Tanken är att testa om sådant som färg, kreativitet och ljus kan påverka hyresgästerna till att öka utsorteringen av avfall och hålla rent i miljörummen. De tre teman som utvärderas är det *färgglada rummet, det gröna rummet* och *naturrummet*.

Klimatpåverkan vid ombyggnation

En av våra största utmaningar som fastighetsbolag är vår klimatpåverkan vid ombyggnationer. Förutom höga mål inom klimatinitiativet ställs också krav från våra ägare. Fram till 2025 ska vi halvera vår klimatpåverkan vid ombyggnation. Vi har under året genomfört ett koncerngemensamt pilotprojekt där vi gjort klimatberäkningar på tre typprojekt inom ombyggnation. Målet var att bland annat identifiera material med hög klimatpåverkan samt undersöka alternativ med lägre klimatpåverkan för att kunna minska utsläppen. För Bostadsbolagets del var det en fasadrenovering i Kyrkbyn som klimatberäknades. Störst klimatpåverkan i fasadrenovering hade puts och fönster. Piloten gav också förslag på åtgärder för att minska påverkan, bland annat att noga överväga om en produkt ska bytas ut, om den kan lagas eller renoveras samt använda återbruk.

Inom ramen för att minska klimatpåverkan har vi börjat arbeta för att få in återbruk i ombyggnation och renoveringar, vilket förhoppningsvis kommer öka framöver. Dessutom ser vi över möjligheterna att minska byggavfallet då det har en stor påverkan på klimatet. Sedan 2019 samlar vi därför in statistik från varje projekt för att bättre förstå vilka mängder och typer av avfalls som slängs.

	2022	2021
Matavfall (kg)	510 393	557 163
Restavfall (kg)	7 905 599	8 740 167
Grovavfall (kg)	1 023 265	993 141
Elavfall (kg)	25 370	23 156
Farligt avfall (kg)	6 689	2 501
Textilavfall (kg)	81 290	79 929

Sedan 2018 redovisar vi avfall för hela Bostadsbolagetkoncernen.





På Byalagsgatan i Kyrkbyn har vi klimatberäknat en fasadrenovering.

20230403091146

Hyresgästernas engagemang rekordstort

Nöjda hyresgäster är ett av Bostadsbolagets fokusområden och genom att lyssna på dem som bor hos oss får vi möjlighet att utveckla boendet och skapa ännu tryggare och trivsammare områden.



För att öka antalet svarande i årets hyresgästenkät lanserades kampanjen Service i toppklass.

Den årliga hyresgästenkäten ligger till grund för arbetet och efter några år av sjunkande svarsfrekvens satsade Bostadsbolaget under 2022 extra för att få upp antalet svarande. Det fick tydligt resultat och svarsfrekvensen ökade nära fyra procentenheter från året före och landade på 62,4 procent. Det högsta sedan vi började mäta kundnöjdhet med AktivBo.

Anmärkningsvärt är att flera områden där valdeltagandet vanligtvis är lågt ökade sin svarsfrekvens med över tio procentenheter, exempelvis Hammarkullen, Rannebergen, Biskopsgården och Tynnered.

– Vi ser det som ett tecken på att tilliten till oss som hyresvärd ökar. Våra hyresgäster vet att deras röst har betydelse och att deras synpunkter når fram och får effekt, menar Kicki Björklund, vd för Bostadsbolaget.

Nöjdare hyresgäster

Bostadsbolagets serviceindex landade på 78,6 procent, en höjning med 0,4 procentenheter mot året före. På lokal nivå syns störst ökningar i hyresgästernas nöjdhet med vår service i Länsmansgården (80,6 procent), Askimsviken (82,6 procent) och Vasastan (83,1 procent). Bakom siffrorna ligger kraftigt höjda betyg i mätområdena *Trygghet* och *Rent & Snyggt*.

Stora satsningar på trygghetsskapande åtgärder fortsätter alltså att få effekt för våra hyresgäster. Det handlar om allt från bättre skalskydd och nya lås och dörrar i allmänna utrymmen till åtgärder i utemiljön. Även antalet trygghetsvärdar har utökats och finns nu i fler områden än tidigare.

Utemiljön fortsatt bäst i Sverige

Trots att Bostadsbolaget sedan flera år i rad ligger högst i betygen för utemiljö bland alla de stora allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige så ökade betyget för både *skötsel av rabatter och buskar* samt *utformning av utemiljön* i år igen. Våra miljövärdar har nära kontakt med hyresgästerna i sina områden och har därför möjlighet att i dialog med dem ständigt hitta nya förbättringar i omgivningarna.

Utmaningar inför nästa år

Årets mätning visar dock att hyresgästernas betyg för mätområdena *Bli tagen på allvar* och *Få hjälp när det behövs* sjunker något.

– Det tar vi på största allvar. Även om sänkningen är liten, och vi fortfarande ligger högt i betyg här, så arbetar vi ju för att hyresgästerna ska bli mer nöjda – inte mindre. Att vi har en god relation med våra boende är en viktig del i vår service, menar Kicki Björklund.

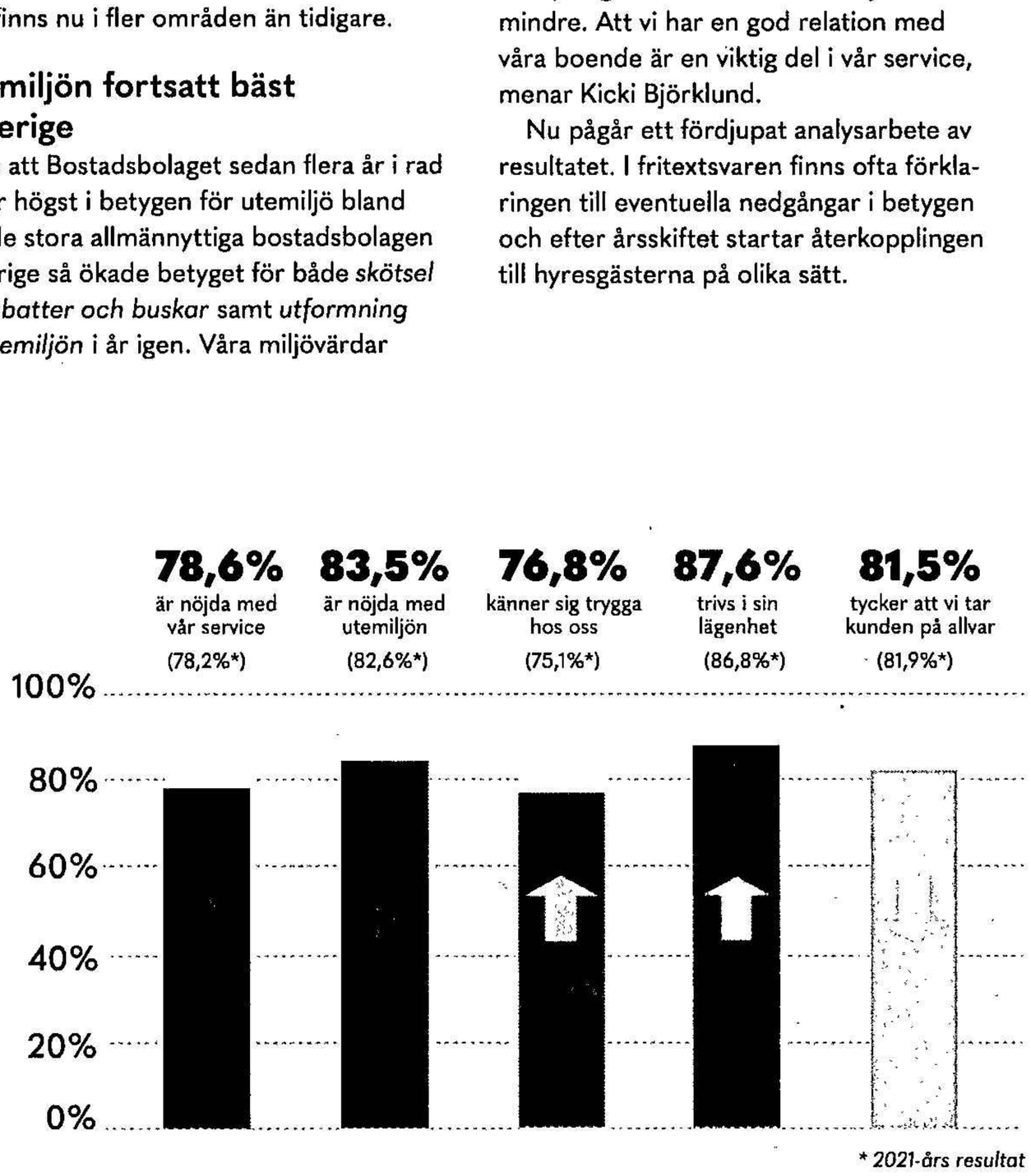
Nu pågår ett fördjupat analysarbete av resultatet. I fritextsvaren finns ofta förklaringen till eventuella nedgångar i betygen och efter årsskiftet startar återkopplingen till hyresgästerna på olika sätt.

Så tyckte hyresgästerna

62,4%

av de tillfrågade hyresgästerna svarade på hyresgästenkäten.
(58,3%)*

Hyresgästenkäten skickas varje år ut till hälften av Bostadsbolagets hyresgäster, vilket motsvarar cirka 12 000 hushåll. Urvalet baseras på principen varannan lägenhetsdörr för att få god spridning och jämförbarhet mellan åren.

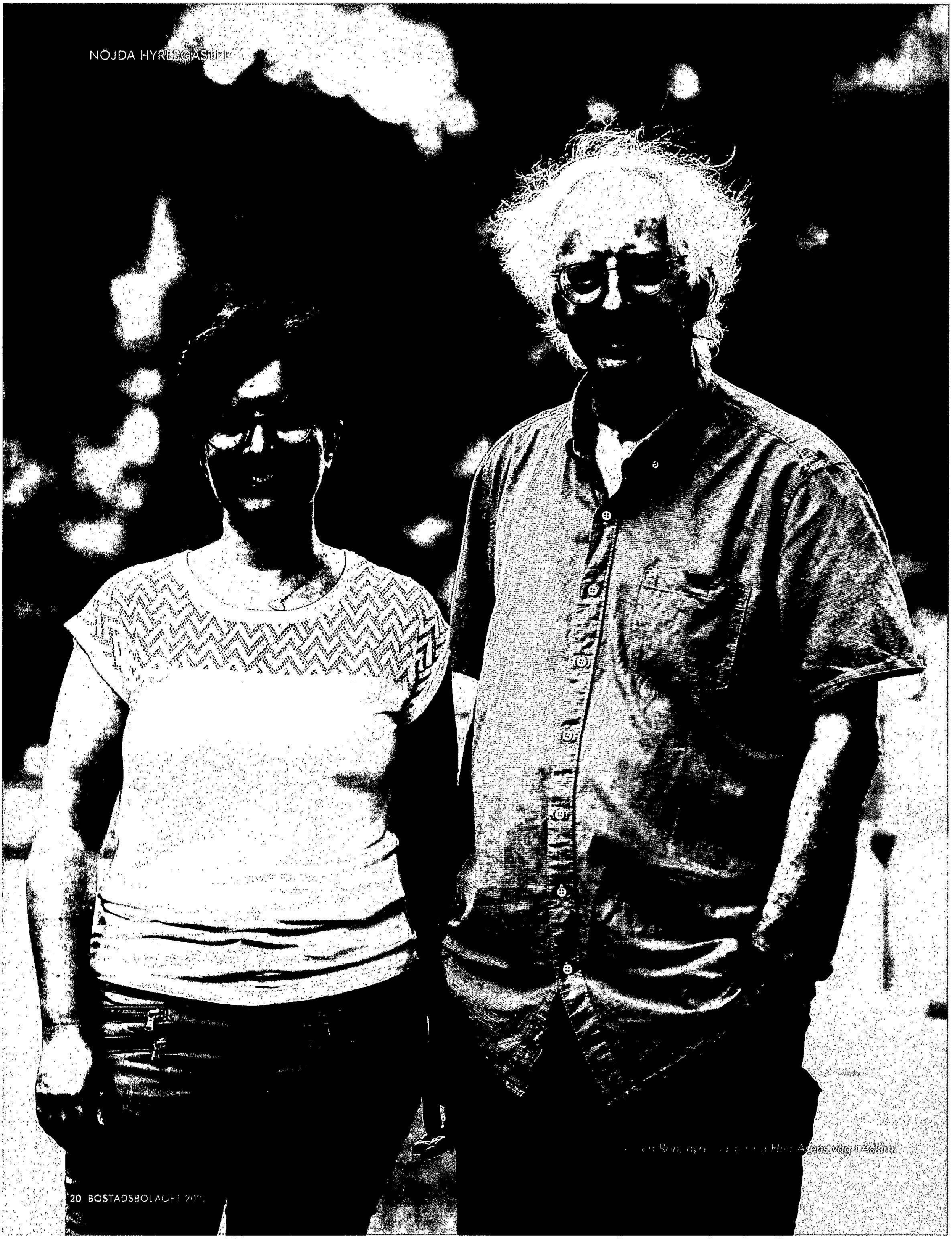


** 2021-års resultat*

20230403091147



Pia, miljövärd i Rambergsstaden. Utemiljön är ett av våra starkaste kundbetyg.



20230403091149



Kronhusgatan, Västra Nordstan.

Trygghetsskapande samarbeten

Bostadsbolaget deltar i många olika samarbeten utöver dem i våra utvecklingsområden.

I Västra Nordstan samarbetar ett flertal aktörer i projektet *Purple Flag*, bland andra Bostadsbolaget, Higab och Business Region Göteborg. Målsättningen är att vända känslan av ett mörkt, bortglömt och avstängt område till att bli en levande del av staden. Stort fokus läggs på befintliga företagare i området samt att få fler företag att etablera sig. Och nu går utvecklingen åt rätt håll. Antalet anmälda brott har enligt polisens statistik minskat och utmärker sig från andra områden i city.

Kring Järntorget och Långgatorna har ett trygghetssamarbete mellan fastighetsägare, förvaltningar och Polisen nyligen startat. Nätverket ska verka för trygghetsskapande och brottsförebyggande insatser i området. Hittills har en gemensam översyn av området gjorts och nu sammanställs en åtgärdslista som skickas till varje ansvarig aktör för åtgärd.

I Brunnsbo har tryggheten sjunkit under flera år i rad och för att vända trenden gör Bostadsbolaget och Poseidon flera trygghetsskapande åtgärder i Brunnsbo. Vi har bland annat gemensamt anställt trygghetsvärdar som bemannar området under kvällar och helger. Tillsammans med Stena Fastigheter och Socialförvaltningen Hisingen har även ett community center öppnat i området. Det är en mötesplats för mängder av aktiviteter såsom kurser i möbelomklädning till vuxenvandringar och jobbmässor.

I april antogs ett nytt medborgarlöfte i Kortedala där Bostadsbolaget, Polisen, Poseidon, Familjebostäder, Stadsdelsförvaltningen Nordost, Kulturförvaltningen, Västtrafik, Grundskoleförvaltningen, Park- och naturförvaltningen och Göteborgs-Lokaler ingår. Fokuset för medborgarlöftet är att genom samverkan förebygga nyrekrytering till kriminella gäng, narkotikaförsäljning och otrygga platser.

Bostadsbolagets primära uppgift är att hålla vår del av området rent, snyggt och tryggt och satsa extra mycket på relationsskapande hyresgästaktiviteter.

Fler undersökningar

I våras genomförde Bostadsbolaget en enkätundersökning på Facebook riktad till hyresgästerna i Hammarkullen. Undersökningen var en del av ett pilotprojekt om inkluderande boendedialog inom *Allmännyttans digitaliseringsinitiativ*. Frågorna handlade om hyresgästernas boendemiljö samt dialog och relationer med oss som hyresvärd. Genom att testa en riktad och målgruppsanpassad enkätundersökning via sociala medier ville vi testa en ny metod för inkluderande dialog med våra hyresgäster. Syftet med vår medverkan i piloten var att ta reda på om vi kan få fler hyresgäster att engagera sig och känna delaktighet i sin boende- och närmiljö. Fokus för pilotprojektet var att aktivera och nå röster lokalt, som sällan hörs eller syns, genom en språkanpassad digital dialog. Vi testade därför att kommunicera på andra språk utöver svenska. För Bostadsbolagets del innebar det att undersökningen genomfördes på svenska, engelska och arabiska. Pilotundersökningen genomfördes av The Social Few, en insiktsdriven tillväxtbyrå, inom ramen för Allmännyttans digitaliseringsinitiativ.



Hammarkulletorget.

2023040309150

Samarbete och trygghetssatsningar

Målet är tydligt. Göteborg ska vara en jämlik stad där alla har samma möjligheter till försörjning och god hälsa. För att uppnå detta har bolagen inom Framtidenkoncernen fått i uppdrag av Göteborgs Stad att bidra till att inga områden finns med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025*. Arbetet är nu i full gång.

Ett särskilt utsatt område innebär ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där de kriminella har inverkan på lokalsamhället och där viljan att vittna eller ange kriminell verksamhet är låg.

Bostadsbolagets har två utvecklingsområden – Hammarkullen och Biskopsgården – som faller inom ovan kategori och ett utvecklingsområde – Tynnered – som 2021 flyttades ner till kategorin riskområde. I dessa områden utövar vi så kallad *super-förvaltning* som innebär en rad olika särskilda åtgärder, bland annat satsningar på trygghet med utökad närvaro under kvällar och helger, nolltolerans mot kriminalitet, extra renhållning, jobbsatsningar och samarbeten med andra aktörer i området.

Att insatserna får effekt är tydligt. Betygen för trygghet, avfallshantering och allmän trivsel i bolagets utvecklingsområden ökar och samarbetsavtalen med olika partners i områdena utvecklas och stärks.

** Från 1 januari 2023 är målet justerat till 2030.*



Mixköket på Hammarkulletorget.



Jobbsatsning ger unga en väg in på arbetsmarknaden

Jobbsatsningen startade som ett pilotprojekt där unga vuxna, som inte kommit in på arbetsmarknaden, får extrajobb som timanställda i området där de bor. Satsningen blev så lyckad att Bostadsbolaget nu beslutat att det ska gälla i fler områden samt öka antalet deltagare.

Kravet för att få extrajobbet är att man bor i det område man söker i och att man är engagerad och bryr sig om sitt bostadsområde. Själva arbetsuppgifterna kan bestå i allt från att dela ut informationsbrev och plocka skräp till att vara med och skotta snö eller rensa i förråd och andra allmänna utrymmen. Deltagarna får helt enkelt rycka in där det behövs.

Arbetslivserfarenhet är en viktig konkurrensfördel på arbetsmarknaden. Genom jobbsatsningen får de unga in en fot i arbetslivet och därmed en chans att bygga på sitt CV. Samtidigt är det ett bra tillfälle för Bostadsbolaget att utveckla relationen till sina unga hyresgäster och skapa goda ambassadörer för bolaget i området.

Anställningarna gäller i sex månader och därefter kan Bostadsbolaget fungera som referens när deltagarna söker jobb i framtiden. Förhoppningen är också att hitta nya vägar för jobbmatchning efter praktiktidens slut genom nätverkande med andra aktörer i respektive område.

20230403091531



Utvecklingsarbetet i Biskopsgården

■ Bostadsbolaget leder Framtidenkoncernens satsning i Biskopsgården och har bland annat tagit över ansvaret för samtliga trygghetsvärdar som rör sig i området. För att ytterligare stärka närvaron flyttade Bostadsbolagets huvudkontor för Hisingen under året från Ramberget till Biskopsgården vilket innebär att även distriktschefen finns på plats rent fysiskt för att delta i utvecklingsarbetet.

Sedan många år tillbaka samverkar Bostadsbolaget med övriga hyresvärdar här – Poseidon, Willhem och Balder – samt med socialförvaltningen Hisingen och GöteborgsLokaler genom *Bo Bra i Biskopsgården*. Nu intensifierar och utökar parterna sitt arbete genom *Bo Bra 2.0*.

För att leda arbetet har Bostadsbolaget anställt en verksamhetsledare som fungerar samordnande. Målet är en trygg och attraktiv stadsdel med fokus på fyra områden: *skola, arbete, närmiljö* samt *kultur och fritid*.

Inom området *arbete* handlar det om att samverka närmare näringslivet och stora arbetsgivare. Det görs bland annat genom något som kallas *Handslag för Biskopsgården*. Genom olika typer av samarbete, mentorskap, utveckling av kompetens och nätverk kan unga människor få en möjlighet att komma ut i arbete.

Satsningen på relationsskapande aktiviteter med hyresgästerna är många. Arbetet med *Boendebudget* fortsätter där hyresgästerna får vara med och bestämma över en del av Bostadsbolagets budget i området. Samlingslokalen Orkanen som Bostadsbolaget skapat används flitigt till allt från läxläsning till gympa för kvinnor och öppet hus för ungdomar under vissa kvällar i veckan.



Utvecklingsarbetet i Tynnered

■ Redan 2021 gick Bostadsbolaget, Familjebostäder, Stena Fastigheter och Volvo Cars samman i ett samarbete under namnet *Destination Tynnered*. Målet är att Tynnered år 2025 ska vara ett område som präglas av framtidstro och entreprenörskap där man kan förverkliga sina drömmar och ha sin egen försörjning. Vägen dit handlar om att sätta in insatser där de gör skillnad på riktigt – skolresultat, fritidsaktiviteter och jobb, men också att investera stort för att göra Tynnered till en attraktiv destination. Under sommaren 2022 kunde samarbetspartnerna till exempel erbjuda totalt 300 ungdomar sommarjobb. Via hemsidan itynnered.se kan man följa alla aktiviteter och satsningar som sker inom skola, fritid, arbete och hållbar stadsutveckling.

Även *Hubben i Tynnered* öppnade upp för första gången. Hubben är en lokal med plats för dialog, utbyten, möten, samarbeten och jobbmatchning dit alla är välkomna.

Under året anställdes en utvecklingschef för att leda Bostadsbolagets arbete inom satsningen på områdets utvecklingsarbete.

I Tynnered/Frölunda är det Poseidon som har ledarrollen och under vintern undertecknades ett BID (Business Improvement District) tillsammans med flera av fastighetsägarna i området. BID är en beprövad och framgångsrik modell för att driva utvecklingen av ett område. Här ska göras gemensamma satsningar för att hålla området rent, snyggt och tryggt, göra investeringar i den fysiska miljön, marknadsföring och positionering av området samt affärsutveckling av områdets verksamheter.

Tillsammans med Familjebostäder och Poseidon har trygghetsvärdar anställts som bemannar området under kvällar och helger.



Utvecklingsarbetet i Hammarkullen

■ Hammarkullen var först ut med att bilda en egen organisation för utvecklingsarbetet och har därför kommit långt i arbetet med områdesutveckling. Redan under 2021 flyttade Bostadsbolaget distriktets huvudkontor hit för att även beslutande organ skulle finnas på plats lokalt.

Ett stort fokus under 2022 har varit att stärka dialogarbetet med hyresgästerna. Att lyssna på hyresgästerna och utveckla området tillsammans med dem är en viktig del i den strategiska processen. Ett sätt att skapa en naturlig dialog är att informera muntligt om förändringar som är på gång. Tillsammans med timanställda ungdomar bosatta i Hammarkullen har utvecklingsledare och dialogvärdar arbetat hårt med att få ut information till alla boende muntligt. På kvällar och helger har de knackat dörr och informerat om allt ifrån avfallssortering till hyresgästenkäten.

Nytt för i år är att även Hammarkullen fått en egen Boendebudget. Tillsammans får hyresgästernas bestämma över 300 000 kronor på temat *Tillsammans igen*. Syftet är att pengarna ska användas till aktiviteter eller nya ytor där hyresgästerna kan lära känna varandra och öka gemenskapen i Hammarkullen. Över 100 förslag kom in och efter omröstning är det fyra förslag som kommer att genomföras. Dessa genomförs under 2023 och är besök på Liseberg, besök på Leos lekland, skidskola och Gokart.

Torget är under utveckling och Bostadsbolaget har köpt och monterat upp containerbyggnaden Jubileumsplatsen som tidigare varit placerad i centrala Göteborg. Den har nu döpts om till Mixköket och namnet indikerar blandningen av aktiviteter som pågår här. Allt från restauranger till jobbcenter och en glasbur för utställningar och information.



Kalendervägen, Kortedala.

Varsam renovering ger nöjda hyresgäster och hållbar utveckling

Ett av Bostadsbolagets fokusområden är *varsam renovering*. Det handlar dels om att utgå från fastigheternas behov och att öka valfriheten för hyresgästerna, dels om att bevara och återbruka det som går.

Husen i Bostadsbolagets bestånd varierar stort i ålder, byggnadsteknik och standard. Att underhålla och renovera för att säkerställa fastigheterna är därför ett ständigt pågående arbete i vår verksamhet. Hyresgästernas inflytande i processen är viktig och deras påverkan är stor.

Inför varje större renoveringsprojekt bjuds hyresgästerna in till dialog och det är i samarbete med dem som de olika renoveringsalternativen och tillvalen tas fram. Det ena projektet blir alltså inte det andra likt utan anpassas efter hyresgästernas önskemål och områdets karaktär.

Ingen hyresgäst ska behöva flytta på grund av hyreshöjningar i samband med renovering. För att säkerställa detta tas flera olika valbara renoveringspaket fram för hyresgästerna att välja bland. Vad dessa innehåller beslutas om i dialog med hyresgästerna. Utgångspunkten är att det ska finnas en valbar basnivå som enbart innehåller nödvändiga åtgärder och där standarden bibehålls i så stor utsträckning som möjligt. På det sättet påverkas inte hyran mer än nödvändigt. Utöver detta kan hyresgästerna välja olika standardhöjande alternativ som då också medför en högre månadskostnad.

Två större projekt uppstartade

Under året har två större renoveringsprojekt startat upp. Ett av dem är Kalendervägen 6–18 i Kortedala där ett hus just nu renoveras. Eftersom husen är byggda på 1950-talet är renoveringen så pass omfattande att hyresgästerna får evakueras under tiden arbetet pågår. Det andra är på Träkilsgatan 5–87 i Robertshöjd där stammar i badrum och kök samt ventilation ska bytas. Här kan hyresgästerna bo kvar under renoveringsperioden. I båda projekten har hyresgästerna haft stort inflytande och alla delar i projektet har skett i dialog med de boende.

20230403091533

Återbruk och cirkulärt byggande

Den gamla tidens sätt att renovera innebar att allt revs ut och kastades. Det är inte hållbart utan Bostadsbolaget undersöker nu hur material och utrustning kan återbrukas när man renoverar eller bygger om.

Exempel på material som går alldeles utmärkt att återanvända är tegel.

– Det har visat sig att det går att använda tegel från en gammal byggnad som rivs till att bygga nytt med, säger Ellen Klein, miljösamordnare på Bostadsbolaget.

Även om det fortfarande finns många delar kvar att utveckla i återbruksprocessen, såsom att säkerställa kvaliteten på det som återbrukas, förvaring och lagring av material, logistik och så vidare, så har byggbranschen fått upp ögonen för återbruk.

– Det är ju inte bara ett miljöperspektiv på det här utan det finns även ekonomiska vinningar med att återbruka, menar Ellen Klein.

Återbruk av byggmaterial och inredning går i linje med Göteborgs Stads målsättning att sänka utsläppen av koldioxid från bygg- och anläggningsprojekt med 90 procent till 2030, jämfört med 2020. Cirkulärt byggande anses som en av nycklarna för att nå det målet.

– Annat som går att återbruka är ståldörrar som har stor klimatpåverkan vid nytillverkning. Även handfat, dörrar, beslag och andra detaljer går att spara, säger Ellen Klein.

Inför renoveringen av Kalendervägen fick ett gäng sommarjobbande ungdomar i uppgift att skruva loss beslag, kroklister och annat som sedan lämnades in till *Återbruket* i Kretsloppsparken Alelyckan.



Extrajobbande ungdomar skruvar loss beslag i kök som ska renoveras.

Rivning blir forskningsprojekt

Husen på Drakblommegatan i Kvillebäcken kommer under nästa år att rivas på grund av ohjälpliga problem med radon. Här kommer växtligheter, tvättstugor, miljöhus, gatsten och så vidare återbrukas. Men även tegel, tamburdörrar av stål, wc-porslin, belysning, garderober och annat användbart kommer att tas undan. Arbetet på Drakblommegatan är ett pilotprojekt inom Bostadsbolaget för att möjliggöra återbruk. Processen och utgången kommer följas upp och utvärderas. Vi kommer lära oss mycket av detta projekt, berättar Ellen Klein.

Handslag för cirkulärt byggande

Återbruk och andra cirkulära lösningar ska öka markant vid både ny- och ombyggnation i Göteborg. Det är avsikten med ett handslag mellan närmare 40 av stadens privata och offentliga fastighetsägare. Bostadsbolaget och resten av Framtidenkoncernen är några av aktörerna och tillsammans vill vi skapa en fungerande marknad för återbrukat material. Avsiktsförklaringen rymmer en lång rad löften som ska vara genomförda 2024, och siktet är inställt på att en väl utvecklad återbruksmarknad etablerats till 2025.

Lyktan invigd

En solig eftermiddag i maj samlades hyresgäster, medlemmar ur *Kulturföreningen Lyktan* i Kortedala och Bostadsbolagets personal och styrelse för att återinviga den över 60 år gamla lokalen Lyktan. Restaureringen har varit noggrann och långvarig, allt för att återskapa den gamla ursprungsstilen men med dagens hållbara material.

På plats fanns Margita Björklund, styrelseordförande för Bostadsbolaget. Innan hon klippte bandet talade hon om Lyktans betydelse för området.

– Det krävs ett folkligt engagemang för att bevara gamla kulturbyggnader och det har ju ni kortedalabor verkligen visat för Lyktan. Jag vill rikta ett tack till *Kulturföreningen Lyktan* för det engagemang ni har och det arbete ni gör för att främja kultur, gemenskap och samhällsengagemang.

Lokalerna används nu som galleri och drivs av *Kulturföreningen Lyktan*.



20230403091534

Fler nya hem på gång

2022 var ett lugnt år för Bostadsbolaget sett till nya bostäder, endast en ny lägenhet tillkom genom konvertering av en lokal. Ansvaret för nyproduktion ligger hos vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling, ett arbete som sker i nära samarbete med oss förvaltande bostadsbolag. Framtidenkoncernen har sedan 2018 haft ambitiösa nyproduktionsmål och ett högt byggtempo – något som märkts av hos Bostadsbolaget som sedan 2018 tagit över förvaltningen för hela 533 nya lägenheter. Om 2022 var ett lugnare år så planeras det nu för många nya bostäder de kommande åren.



Kommande projekt

Smörslottsgatan, Robertshöjd

På Smörslottsgatan i Robertshöjd har Framtidenkoncernen fått i uppdrag att bygga cirka 300 bostäder varav Bostadsbolaget ska erbjuda omkring 260 hyresrätter. Byggstart är planerad till sommaren 2023 och inflyttning till 2025.

Säterigatan, Eriksberg

På Säterigatan mellan Sannegården och Eriksberg planerar Framtidenkoncernen att bygga cirka 500 hyresrätter för Bostadsbolaget. Planerad byggstart är 2024 och inflyttning 2026.

Drakblommegatan, Kvillebäcken

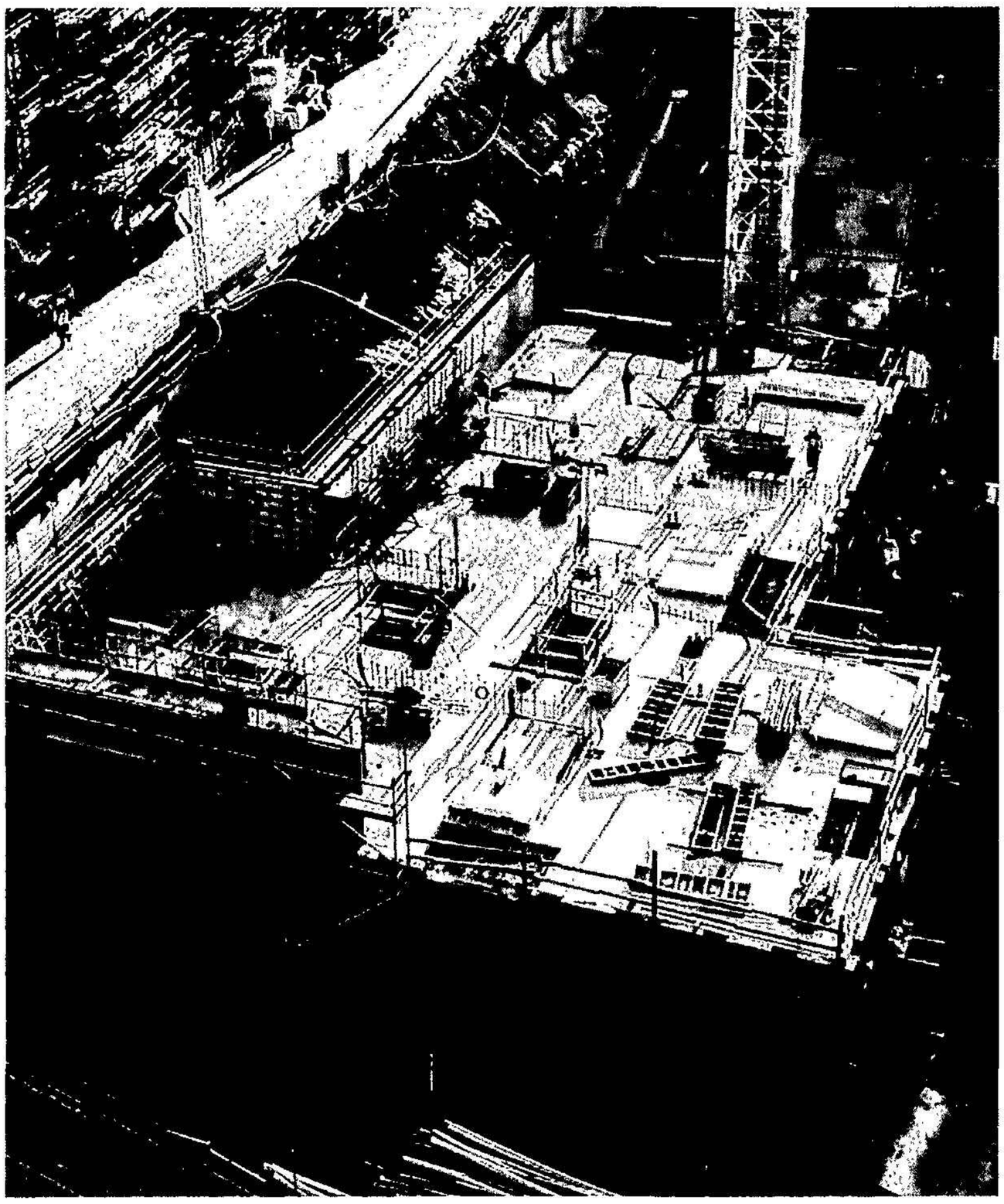
På Drakblommegatan kommer vi att uppföra cirka 200 nya hyresrätter på samma plats som vi idag har befintliga bostäder. De befintliga husen har höga radonhalter som inte går att renovera bort. Därför har beslut fattats att riva befintliga hus och ersätta dem med nya. Rivning av befintliga bostäder är planerad till 2023 och byggstart till 2024.

Hammarkulletorget, Hammarkullen

I Hammarkullen planerar vi för en omfattande utveckling av Hammarkulletorget. Om allt går enligt plan kan det nya torget börja byggas någon gång under 2025. Under 2022 öppnade vi en dialoglokal mitt på torget för att bättre kunna inkludera de boende i torgets utveckling.

Byggstart i Östra Kålltorp

I Kålltorp, i direkt anslutning till naturskönа Delsjöområdet, planerar Bostadsbolaget och sex andra byggherrar för sammanlagt runt 550 nya bostäder. Framtiden Byggutveckling bygger 160 hyresrätter i Östra Kålltorp för Bostadsbolaget. I maj sattes spaden i jorden för lägenheterna som beräknas stå klara under 2024 med uthyrningsstart planerad till våren/sommaren 2023. De 160 lägenheterna är fördelade över tre huskroppar varav 60 av lägenheterna kommer att blockuthyras till Tallhöjden bogemenskap som ska skapa ett gemenskapsboende.



Bygget är igång i Östra Kålltorp.

20230403091555

Konsten tar plats i nyproduktionen

☐ Som ett orange utropstecken reser sig Column 001 intill de nybyggda husen vid Hult Åsens Väg i Askim. Column 001 invigdes i oktober och är en orangefärgad pelare som reser sig 4,7 meter hög och på ett visuellt sätt aktiverar kurvan på gång- och cykelvägen vid bostadsområdets utsida. Konstnären heter Anton Alvarez och Column 001 skapades med en lerpress som han själv tillverkat.

– Detta är min första pelare i en serie av flera, därav namnet. Nästa får heta Column 002. Kanske blir den i en helt annan färg, längd eller bredd, säger Anton.

Column 001 är finansierat av Bostadsbolaget genom den så kallade enprocentregeln. Sedan 2013 är det ett krav i Göteborgs Stad att förvaltningar och helägda bolag ska avsätta en procent av den totala byggkostnaden för konstgestaltning om de bygger nytt, bygger om eller bygger till. Det betyder att en yrkesverksam konstnär ska få i uppdrag att skapa ett konstverk eller en konstgestaltning i anslutning till platsen där det byggs. Regeln gäller både för bostäder, kontor och offentliga rum som parker, lekplatser, torg och trafikplatser. Processleder gör Göteborg Konst.

– Det är viktigt med konst i våra bostadsområden. Det berikar området och tillför något alldeles extra. Just Column 001 blir som ett landmärke för Hult Åsen, säger Sandra som är projektansvarig för ombyggnadsprojekt på Bostadsbolaget.

– Vi tog kontakt med Göteborg Konst som hjälpte oss att finna en konstnär som kunde ta sig an det här projektet. Av dem de presenterade kändes Anton Alvarez som ett självklart val. Vi är väldigt nöjda och glada över resultatet!



Anton Alvarez tillsammans med sitt konstverk Column 001 i Hult Åsen, Askimsviken.

Cirka

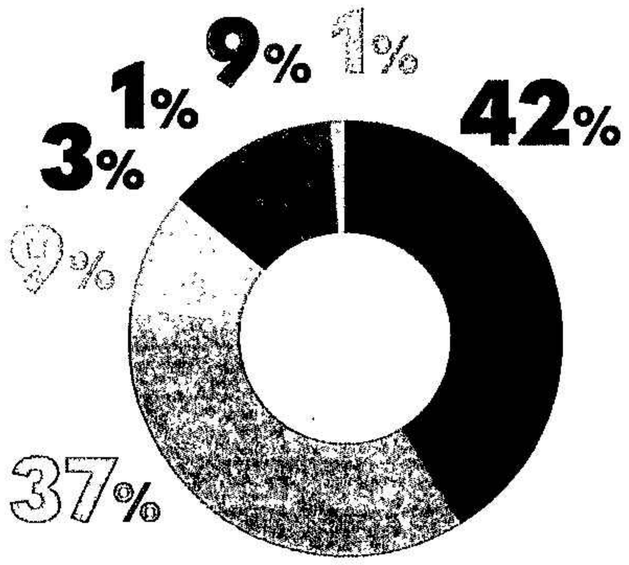
1000

nyproducerade lägenheter ligger i plan för Bostadsbolaget fram till 2030.

Underhåll, nybyggnation och investeringar (Mnkr)

- Planerat underhåll, 341 mnkr
- Investeringar i befintligt fastighetsbestånd, 302 mnkr
- Investeringar i nyproduktion, 71 mnkr
- Investeringar i konvertering, 21 mnkr
- Investeringar i solelsatsning, 5 mnkr
- Investeringar i förvärv, 70 mnkr
- Investeringar i övrigt, 11 mnkr

Totalt: 821 mnkr



20230403091536

Fortsatt växtvärk under 2022

Totalt är vi 401 personer som arbetar på Bostadsbolaget*. De flesta jobbar ute i våra bostadsområden, nära våra hyresgäster, medan andra jobbar på någon av stödfunktionerna. Under året har 69 medarbetare fått en tillsvidareanställning hos oss. Det kan jämföras med 52 tillsvidareanställningar 2021.

Under året har vi bland annat fått flera nya chefer i ledningsgruppen med en ny HR-chef, distriktschef till Hisingen, en tillförordnad ekonomichef samt en vikarierande distriktschef. Några personalgrupper som ökat särskilt är avdelningarna Fastighetsutveckling som har fått ett utökat uppdrag både vad gäller miljö- och energiarbetet och ombyggnadsverksamheten samt Affärsutveckling där bland annat säkerhet och mobilitet har tagit större plats.

Mest syns personaltillväxten i våra utvecklingsområden. 2020 fick vi ett ambitiöst mål att det inte ska finnas några särskilt utsatta områden i Göteborg 2025**. Bostadsbolaget satsar därför extra i utvecklingsområdena Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered. För att nå målet har vi under de senaste två åren gjort stora satsningar och nyrekryterat i områdena bland annat genom att starta upp enheter för social hållbarhet i respektive område. Under året har vi bland annat anställt en trygghetschef, utvecklingsledare, verksamhetsledare och utökat våra trygghetsgrupper i områdena.



Erika och Jan-Olof är kollegor i Västra Järnbrott.

Fler sommarjobbare än någonsin

Under sommaren 2022 tog vi emot hela 205 ungdomar som sommarjobbade hos oss genom Göteborgs Stads feriejobb. Det är fler än någonsin tidigare. För många är det ett första steg in i arbetslivet och en chans att få lära sig mer om branschen. För att guida och stötta ungdomarna anställde vi även 13 handledare. Exempel på arbetsuppgifter kan vara att röja cykelförråd, tömma källare, rensa rabatter och hålla rent och snyggt i våra områden.

"Det är en rolig miljö att vara i, vi har kul när vi jobbar tillsammans. Det är ett bra första jobb, för man behöver inte känna att man ska kunna allt innan utan vi lär oss under tiden"

– Julia, en av ungdomarna som sommarjobbade i Guldheden.

En bra start på Bostadsbolaget

De senaste åren har Bostadsbolagets personalstyrka ökat och vi har fått många nya kollegor i nya roller och funktioner. Vi vill att våra anställda ska få en så bra start på Bostadsbolaget som möjligt och att du som nyanställd ska erbjudas lika förutsättningar in i din nya roll. Innan coronapandemin hade vi en uppskattad introduktionsdag med studiebesök för nya medarbetare som fick pausas på grund av rådande restriktioner.

** Vid 31 december 2022.*
*** Från 1 januari 2023 är målet justerat till 2030.*

20230403091357

Istället genomförde vi digitala introduktionsträffar över Teams. De digitala träffarna med information från bland annat stödfunktionerna har blivit ett bra och effektivt sätt att kunna introducera nya kollegor och något vi valt att fortsätta med vid två tillfällen varje år. Under 2022 var det dock dags att komplettera den teoretiska delen av introduktionen och att återuppta studiebesöken i våra områden. Sedan det senaste studiebesöket hösten 2019 fram till oktober 2022 hade runt 120 nya kollegor börjat hos oss. För att kunna ge alla en så bra upplevelse som möjligt delades gruppen upp på tre olika studiebesök till något av våra tre distrikt. Under studiebesöken visade distrikten upp det imponerande arbete som pågår ute i områdena. Våra medarbetare på områdena tog emot sina nya kollegor med stort engagemang och stolthet och möttes i sin tur av aktivt lyssnande och nyfikna frågor.

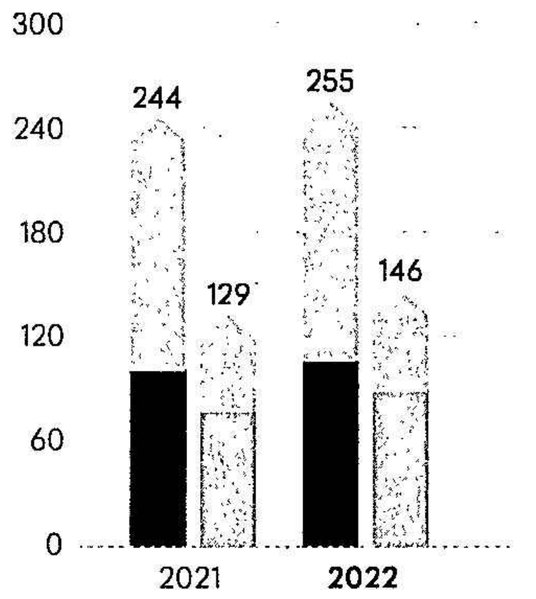
30 minuter om...

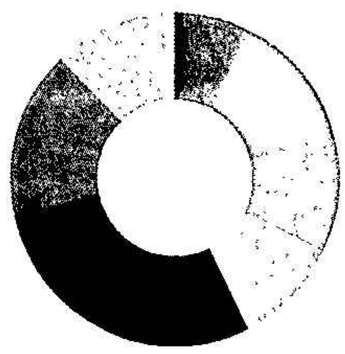
Det händer mycket på Bostadsbolaget, det pågår stora utvecklingsprojekt och vi har ambitiösa mål inom flera områden. Därför startade vi 2022 korta interna föreläsningar och informationsträffar över teams. Vi kallar träffarna för *30 minuter om*. 30 minuter om ska ge alla som arbetar på Bostadsbolaget en större inblick, trygghet och förståelse för vad som händer i bolaget och hur det kommer att påverka oss i vårt arbete men också våra hyresgäster. Träffarna fokuserar alltid på ett specifikt ämne eller projekt presenterat av kollegor med kunskap i frågan. Som mötesdeltagare har du möjlighet att ställa dina frågor direkt under träffen. På så vis blir det också en möjlighet att dela erfarenheter med varandra. Under året har vi haft ämnen som mobilitet, avfall, hyresgästenkäten och informationssäkerhet.



Anställda	401
Lämnade tillsvidaretjänst	45
Fick tillsvidaretjänst	69
Praktik- och ferieplatser	221
varav sommarjobbare	205
Frisknärvaro	63 %
Sjukfrånvaro	5,46 %

Köns- och yrkesfördelning (antal)





Åldersfördelning
(ålder och antal)

20–24 år	4	45–49 år	58
25–29 år	27	50–54 år	57
30–34 år	54	55–59 år	66
35–39 år	45	60 år/äldre	48
40–44 år	42		

Medelålder: **46 år** (2022), **46 år** (2021)

3 frågor

till Lotta – ny HR-chef sedan mars 2022



1. Vad har varit roligast under din första tid på Bostadsbolaget?
Det roligaste är det fina välkomnande jag har fått av alla kollegor. Jag upplever att det har varit lätt att komma in i verksamheten, det är en väldigt trevlig stämning och det gick fort att känna sig hemma. Jag är också imponerad över det engagemang jag har mött hos alla medarbetare inom hela bolaget.

2. Vad har varit årets höjdpunkt?
Höjdpunkten 2022 var att sätta en ny HR-organisation med nya arbetssätt och rutiner samt att få rekrytera ytterligare en medarbetare till gänget.

3. Vilka utmaningar ser du att vi som arbetsgivare står inför?
Precis som för många andra verksamheter så är kompetensförsörjningen en utmaning. Vi måste vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna hitta rätt kompetens men vi behöver även titta på hur vi kan utveckla arbetet med kompetensförsörjning genom nya sätt att rekrytera och intern kompetensutveckling.

Vi gör **Allt vi kan**

Under året lanserades den koncerngemensamma kompetensplattformen *Allt vi kan*. Syftet med *Allt vi kan* är att utbilda, förankra och öka engagemanget hos alla 1200 medarbetare inom Framtidenkoncernen i det gemensamma arbetet med strategin för våra utvecklingsområden. Tanken är en kompetensplattform där medarbetaren får utforska, inspireras och reflektera kring vad som kommer att krävas av oss i vår vardag för att nå målen för strategin. Plattformen är digital och uppbyggd i olika moduler som du som medarbetare gör tillsammans med din arbetsgrupp. En gemensam puff på våra intranäts startsidor gör det enkelt att komma åt plattformens utbildningsmoduler, strategidokument och nyheter.

Lyckad teamaktivitet

Efter två pandemiår som förhindrat gemensamma träffar var det äntligen dags att göra något riktigt kul tillsammans. Under våren deltog alla medarbetare i teamaktiviteten *Fånarna på Farmen* där vi tillsammans fick ta oss an utmaningar som skiljde sig något mot våra vanliga arbetsuppgifter. Vi blev indelade i grupper med kollegor som vi inte dagligen arbetar med för att samarbeta och lära känna varandra över gränserna.

20230403091538

Våra fastigheter

Bostadsbolagets fastighetsbestånd finns i Göteborgs samtliga stadsdelar och omfattar allt från modern nyproduktion till kulturminnesmärkta byggnader. Vi äger och förvaltar hela 24 824 hyresrätter, varav 1 032 lägenheter hanteras via våra tre kommanditbolag.

Bostadsbolaget har också ett stort antal kommersiella lokaler som förvaltas och hyrs ut av vårt systerbolag Göteborgs-Lokaler.

Hela koncernen med samtliga Bostadsbolagets fastigheter har ett bokfört värde på 10,2 (10,1) miljarder kronor varav 1,0 (0,9) miljarder kronor utgörs av markvärdet. Marknadsvärdet för hela fastighetsbeståndet bedöms till 38,2 (39,2) miljarder kronor.

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som är gemensam för Framtidenkoncernen och som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas också årligen av externa värderingsinstitut.

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva.

Förväntat kassaflöde

+ kommande årets hyror
- uppskattat hyresbortfall
- schabloniserade drift- och underhållskostnader
- verklig fastighetsskatt

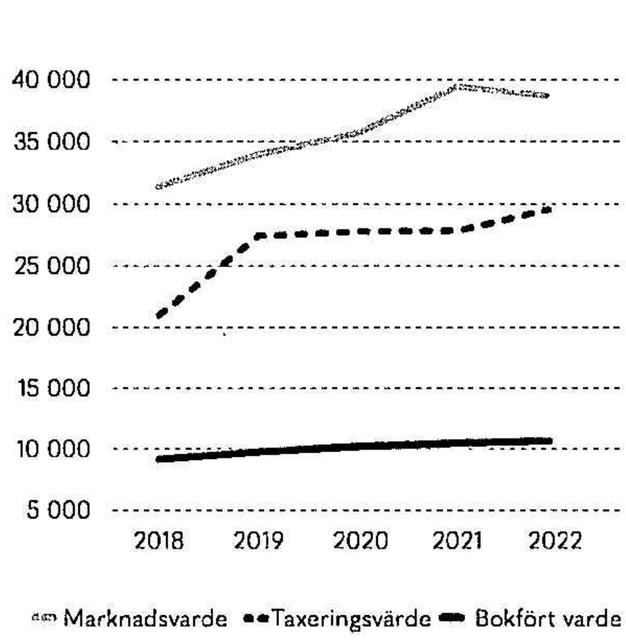
= driftnetto

För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

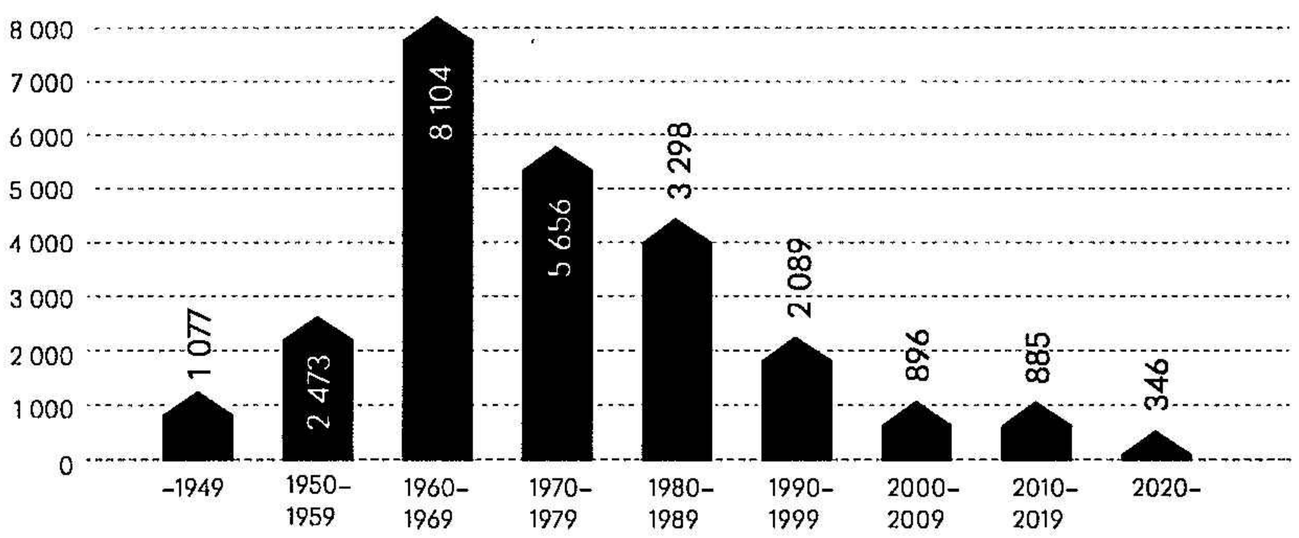
Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 370-550 (350–525) kr/kvm och för lokaler till 260–440 (244–419) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,00 (1,9) procent i läge A1 och 4,60 (4,30) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,50–3,80 (2,50–4,10) procent.

Värdeförändring av totala fastighetsbeståndet under 2022	Mnkr
Bedömt marknadsvärde 31 december 2021	39 158
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	399
+ Förvärv	70
- Försäljning	-0
+ Aktiverade ränteutgifter	3
+ Marknadsvärdesförändring	-1445
Bedömt marknadsvärde 31 december 2022	38 185

Värdeutveckling fastigheter (mnkr)



Antal lägenheter per värdeår



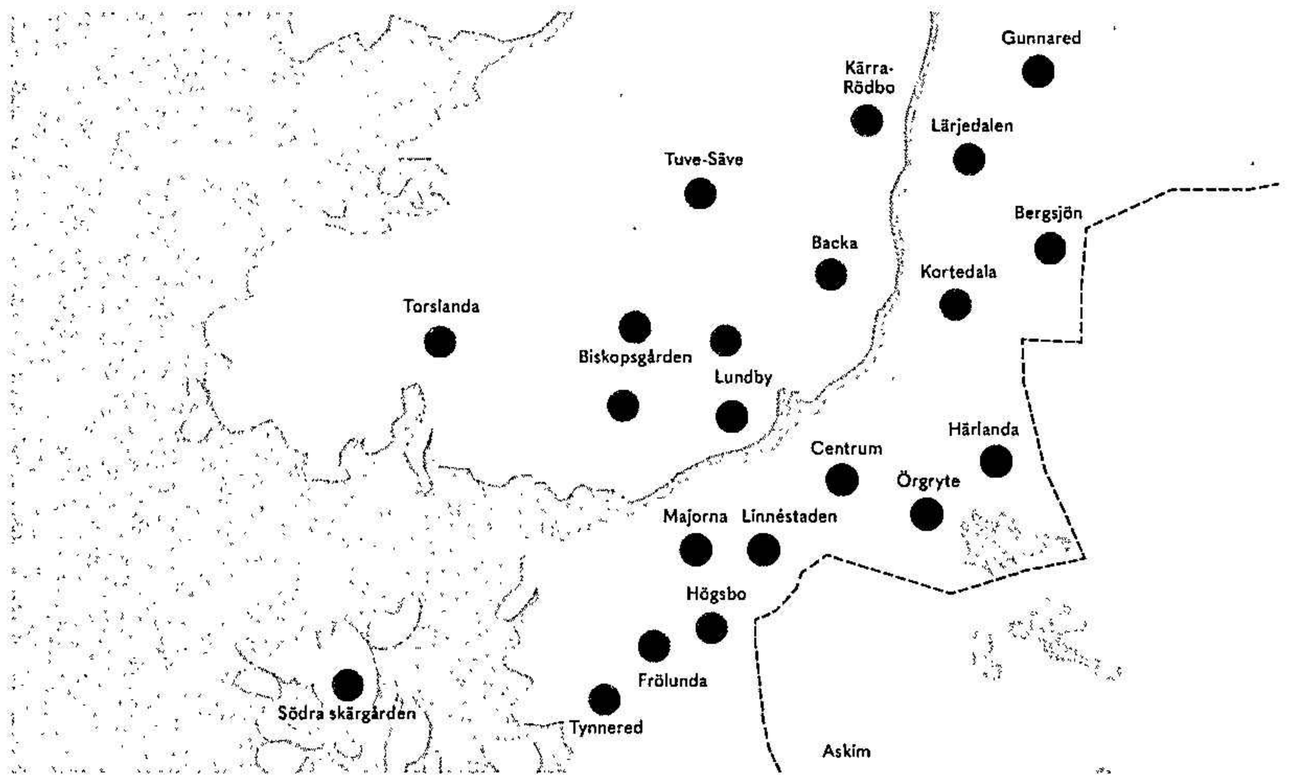
Åldersbestämningen av en fastighet bygger på dess åldersmässiga standard, som i fastighetstaxeringen definieras som värdeår. För nybyggda och helt ombyggda fastigheter sammanfaller värdeår med ny- respektive ombyggnadsår.

20230403091539

Värderingslägen i Göteborg

Värderingen påverkas av fastighetens läge. Fastigheterna grupperas i A-, B- eller C-läge som speglar hur attraktiva fastigheterna är. Det mest attraktiva läget är A1.

- **A-LÄGE** (A1–A4)
- **B-LÄGE** (B1–B5)
- **C-LÄGE** (C1–C3)



Hyresutveckling

1 179*
kr i snitthyra totalt för bostäder.

2 031
mnkr i totala hyresintäkter.

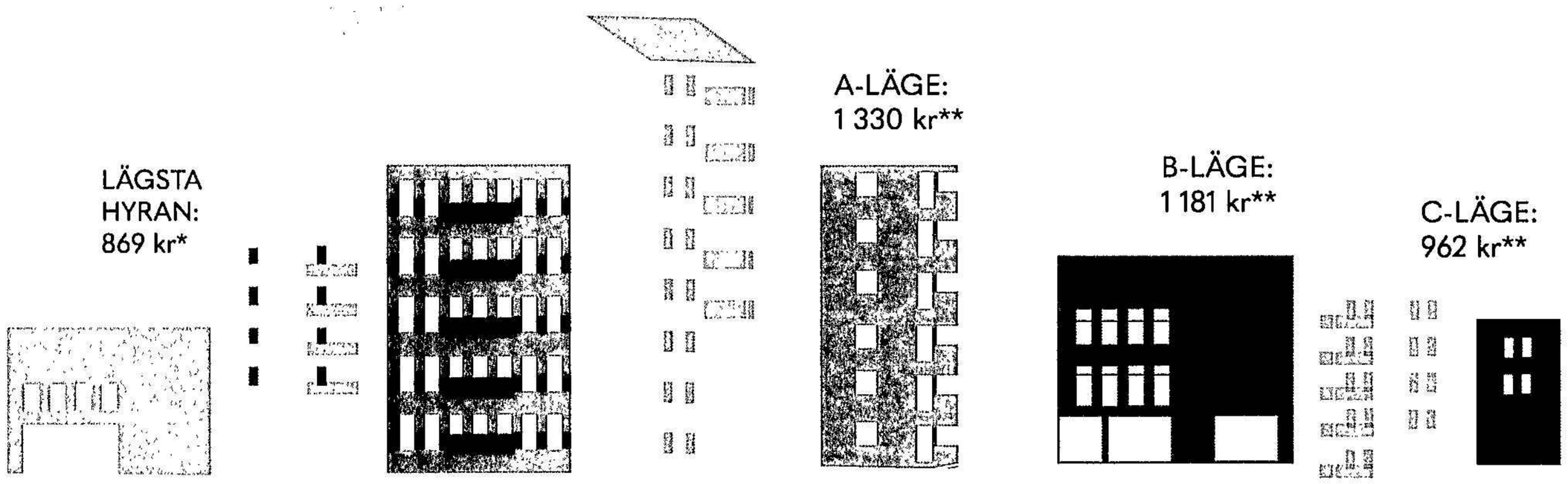
HÖGSTA HYRAN: 2 676 kr*

A-LÄGE: 1 330 kr**

B-LÄGE: 1 181 kr**

C-LÄGE: 962 kr**

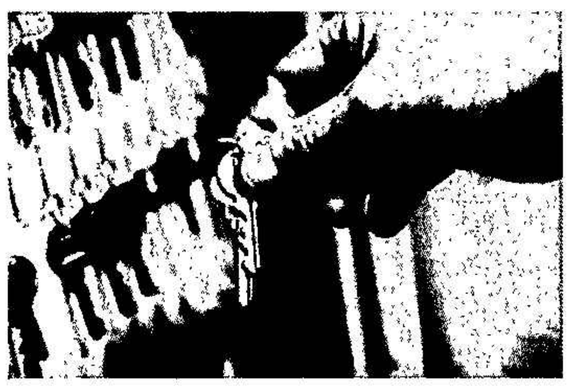
LÄGSTA HYRAN: 869 kr*



** Snitthyra per m² och år.*
*** Snitthyra per läge och m².*

Hyreshöjning i snitt för bostäder under år 2022 med 1,2%.
Hur hyresintäkterna täcker fastighetskostnader och investeringar förklaras i den ekonomiska översikten på sidorna 38–41.

Omflyttningshastighet



Summa antal lägenheter	24 824
Antal omflyttningar	426
Antal avflyttningar	2 152
Totalt antal flyttningar	2 578
Omflyttningshastighet*	10,4%

** Årets antal flyttningar i förhållande till antal lägenheter.*

20230403091600

Styrning och kontroll

Styrelsen och vd

Bostadsbolagets styrelse och vd ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med ägardirektiv, bolagsordning samt lagar och föreskrifter. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, förste vice och andre vice ordförande. Vid dessa presidiemöten deltar även bolagets vd och ekonomichef. Styrelsen utses av Göteborgs kommunfullmäktige och består av 7 ordinarie ledamöter samt 3 suppleanter som presenteras på sidorna 66-67. Vår nuvarande styrelses mandatperiod sträcker sig till och med bolagsstämman (2023-03-08) som äger rum närmast efter det senaste allmänna valet till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige fastställer även bolagsordningen och utser en representant att föra ägarens talan vid årsstämman. Arbetstagarorganisationerna finns också representerade via Fastighetsanställdas förbund och Unionen.

Vd är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Vd ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

Företagsledning

Bostadsbolaget är indelat i tre geografiska förvaltningsdistrikt och sex olika avdelningar för gemensamma funktioner. Företagsledningen styr verksamheten och består av vd, distriktschefer och avdelningschefer. Mer om företagsledningen ser ni på sidorna 68–69 och bolagets organisationsschema ser ni på sidan 8.

Policys och riktlinjer

Bostadsbolaget har koncerngemensamma policys och riktlinjer som antagits av Framtidens styrelse eller av kommunfullmäktige. Samtliga policydokument finns tillgängliga på www.framtiden.se. Bostadsbolaget har inga egna policydokument utöver de koncerngemensamma, men vi har ett antal kompletterande och bolagsspecifika riktlinjer, exempelvis riktlinjer för bolagets samarbetsavtal och miljöarbete.

Utvärdering och granskning

Styrelsen utvärderar årligen inriktningen för sitt arbete, arbetsformer och arbetsklimat samt kompetens för att vidareutvecklas och säkerställa utfört uppdrag, genom att arbeta igenom en checklista och frågebatteri. Även motverkande av intressekonflikter behandlas och styrelsen utvärderar vidare årligen vd:s arbetsinsatser.

Bostadsbolaget revideras varje år vid ett flertal tillfällen. Göteborgs stads stadsrevision upphandlar bolagets externa revision, vilken utförs av auktoriserade revisorer från Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Uppgifter om ersättning till auktoriserade revisorer och lekmannarevisorer återfinns i not 8.

Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen kan visa om delar av bolagets verksamhet har brister eller förbättringsområden som behöver åtgärdas. Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

Intern styrning och kontroll

För att vi ska uppfylla våra mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar bolaget aktivt med intern styrning och kontroll.

Varje år fastställs en riskanalys som utgår från verksamhetens mål och uppdrag. Riskvärderingen omfattar våra mest väsentliga processer och omvärldsfaktorer. Kontroller och åtgärder som minskar risker identifieras och därefter värderas sannolikhet och påverkan. Risker som bedöms vara väsentliga lyfts till styrelsen och kommer att utgöra vår interna kontrollplan. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollplanen samt beslutar om det fortsatta arbetet. Vi genomför även löpande uppföljningar, stickprov och olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt.

Affärsetiska riktlinjer

Bostadsbolaget köper varje år varor och tjänster för betydande belopp. Det ställer stora krav på oss att driva verksamheten på rätt sätt, genom att reglera med vem och hur vi arbetar. Både medarbetare och leverantörer förväntas följa våra affärsetiska riktlinjer. En stor del av vårt arbete med intern styrning och kontroll inriktar sig på oegentligheter och felaktigheter. Det genomsyrar alla områden i den framtagna riskanalysen och ligger till grund för många av de kontrollaktiviteter som genomförs.

Revisioner under 2022:

- Extern revision av årsredovisning samt styrelsens och vd:s förvaltning, enligt aktiebolagslagen, utförs av auktoriserade revisorer vid Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
- Lekmannarevision utförs av Stadsrevisionen som sakkunniga biträden med årets fokus på bolagets hantering av skyddsrum och rutiner för utlämnande av allmänna handlingar. Samt uppföljande granskning av bolagets fastighetsunderhåll, systematiska brandskyddsarbete och implementering av dataskyddsförordningen.
- Extern och intern revision av miljöledningssystemet enligt ISO 14001.

20230403091



20230403091162

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Göteborgs stads bostadsaktiebolag, organisationsnummer 556046-8562 (Bostadsbolaget) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

Ägarstruktur

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som ingår i Göteborgs Stad.

Bostadsbolagets dotterbolag

Bostadsbolaget utgör även en egen underkoncern till Förvaltnings AB Framtiden vilket beror på att Bostadsbolaget i februari 2016 förvärvade två kommanditbolag, vilka äger fastigheter i Hammarkullen.

Kommanditbolagen som förvärvades är Fastighetsbolaget Bredfjäll KB (org.nr. 969676-6323) med 688 lägenheter och Fastighetsbolaget Gropens gård KB (org. nr. 969676-6881) med 204 lägenheter. Vid denna affär förvärvades även Fastighetsbolaget Bredfjäll AB (org.nr. 556662-9035) som är kommanditdelägare och moderbolag till de två kommanditbolagen medan Bostadsbolaget är komplementär.

Den 1 november 2017 förvärvade Bostadsbolaget ytterligare ett kommanditbolag, Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB (org.nr. 969667-0562), vilket äger en fastighet med 140 lägenheter på Friskväderstorget i Norra Biskopsgården. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB org.nr 556662-9035) är kommanditdelägare och moderbolag till kommanditbolaget medan Bostadsbolaget är komplementär.

I de inledande beskrivande avsnitten i årsredovisningen fram till förvaltningsberättelsen är samtliga siffror inklusive Bostadsbolagets dotterbolag.

I Bostadsbolagets finansiella del av årsredovisningen för 2022 ingår inte verksamheterna som bedrivs i de tre kommanditbolagen, utan för dessa bolag samt för Fastighetsbolaget Bredfjäll AB, upprättas separata årsredovisningar. Bostadsbolaget upprättar ej någon egen koncernredovisning utan koncernredovisning lämnas av Förvaltnings AB Framtiden.

Allmänt om Bostadsbolaget och ägarförhållanden

Som dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, som är helägt av Göteborgs Stadshus AB, arbetar Bostadsbolaget utifrån ägarens syfte med de allmännyttiga bostadsföretagen. Bostadsbolagets mål grundar sig i detta uppdrag – att vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige. Åtagandet sträcker sig utanför fastighetsgränserna och syftar till att skapa ett hållbart samhälle och framtid inom affärsmässiga ramar. På styrelsemötet den 2023-02-13 fattade styrelsen beslut om att bolagets verksamhet under verksamhetsåret 2022 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna och de principer som framgår av bolagsordningen.

Hållbarhetsredovisning

Bostadsbolaget omfattas av reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Förvaltnings AB Framtidens, 556012-6012, års- och hållbarhetsredovisning för 2022 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Väsentliga händelser

Under 2022 har den ekonomiska situationen för bolaget påverkats markant av kriget i Ukraina med därpå följande ökande energipriser, hög inflation och ökande räntor. Det ekonomiska läget är särskilt utmanande i hyresförhandlingarna.

Under året har Bostadsbolaget med stöd av konsult inventerat bolagets underhållsbehov för de kommande åren. Behovet uppgår till cirka tio miljarder kronor, varav fem är hänförliga till Hammarkullen och Rannebergen. Detta bedöms inte utgöra någon ökad risk för bolaget under det kommande året.

Bolaget har tecknat ett nytt hyresavtal med Göteborgslokaler för lokalerna på Engelbrektsgatan 69. Målsättningen är att huvudkontoret skall flytta in i lokalerna den första oktober 2023.

Superförvaltning

Under 2022 har Bostadsbolaget fått samordningsansvaret för Biskopsgården. Den befintliga samarbetsorganisationen *Bo Bra i Biskopsgården* har vidareutvecklats för ändamålet och en verksamhetsledare har anställts. Bostadsbolaget kommer att organisera samtliga trygghetsvärdar och har utökat organisationen med en trygghetschef som har det strategiska ansvaret för trygghetsarbetet.

Under året har distrikt Hisingens huvudkontor flyttat till Friskväderstorget för att stärka den lokala närvaron i området.

Utvecklingsarbetet i Hammarkullen pågår för fullt. Detaljplanen för torgområdet i Hammarkullen är i slutfasen. Som del i detta arbete planeras för renovering av Hammarhus som kan rymma hyresgäster som behöver flytta ut från centrumbyggnaden innan kommande rivning. Området Bredfjäll är ett annat fokusområde. Under året har man tömt det underjordiska garaget och rivit den gamla uttjänta förskolan, två viktiga trygghetsåtgärder.

I Frölunda – Tynnered där Poseidon har samverkansansvaret har vi och övriga fastighetsägare under året tecknat ett BID.

Ombildning till bostadsrätter

Kommunfullmäktige beslutade att ombildning skulle genomföras i "områden där hyresrätter är dominerande". Definitionen av "områden" och "dominerande" diskuterades av bolagets ägare under hela 2022 vilket har inneburit att inga ombildningar har genomförts under året.

Tolv stycken förfrågningar från nybildade bostadsrättsföreningar angående ombildningar har inkommit. Två av dessa ligger i utvecklingsområde Frölunda – Tynnered; Järnbrott 164:15 och Järnbrott 134:11, totalt 141 lägenheter.

Bostadsbolaget har uppmuntrat ombildning till bostadsrätter i utvecklingsområde Södra Biskopsgården. Hyresgäster i två fastigheter har visat intresse och bildat bostadsrättsförening, totalt 169 lägenheter.

Under 2022 har Bostadsbolaget avyttrat samtliga sju bostadsrättslägenheter som bolaget förvärvade i samband med den tidigare ombildningen av Briljantgatan 66–76.

20230403091163



Amhult.



Tynnered.

INNEHÅLL

■ Ekonomisk och finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse *34*
Risker *36*
Ekonomisk översikt *38*
Femårsöversikt *42*
Definitioner *44*
Förslag till vinstdisposition *44*
Resultaträkning *45*
Balansräkning *46*
Förändring av eget kapital *48*
Kassaflödesanalys *48*
Noter *50*
Revisionsberättelse *63*
Granskningsrapport *65*

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper *51*
Not 2 Hyresintäkter *53*
Not 3 Förvaltningsintäkter *53*
Not 4 Driftkostnader *53*
Not 5 Personal *53*
Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner *54*
Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar *55*
Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå *55*
Not 9 Centrala kostnader *55*
Not 10 Övriga rörelseintäkter *55*
Not 11 Övriga rörelsekostnader *55*
Not 12 Operationella leasingavtal *55*
Not 13 Finansnetto *56*
Not 14 Bokslutsdispositioner *56*
Not 15 Skatt på årets resultat *56*
Not 16 Utdelning *56*
Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar *56*
Not 18 Förvaltningsfastigheter *57*
Not 19 Inventarier *58*
Not 20 Pågående ny- och ombyggnationer *58*
Not 21 Andelar i koncernföretaget *59*
Not 22 Fordringar hos koncernföretaget *59*
Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav *59*
Not 24 Andra långfristiga fordringar *59*
Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *59*
Not 26 Obeskattade reserver *60*
Not 27 Avsättning för pensioner *60*
Not 28 Avsättning för uppskjuten skatt *60*
Not 29 Finansiell riskhantering *60*
Not 30 Låneskulder *60*
Not 31 Ställda säkerheter *60*
Not 32 Eventuella förpliktelser *60*
Not 33 Långfristiga skulders förfallotider *60*
Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter *61*
Not 35 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet *61*
Not 36 Erlagd ränta *61*
Not 37 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital *61*
Not 38 Outnyttjade kreditavtal *61*
Not 39 Nettolåneskuld *61*
Not 40 Resultatdisposition *61*
Not 41 Händelser efter balansdagen *61*



Stabil ekonomi – analys av årets resultat

sidan **38**

20230403091644

Riskfaktorer och känslighetsanalys

Bostadsbolaget genomför årligen en risköversyn och en omfattande riskanalys. Med hjälp av vår riskanalys värderar vi flertalet riskfaktorer och identifierar händelser som kan påverka verksamhetens förmåga att nå uppsatta mål och bedriva verksamheten på ett effektivt sätt.

Arbetet ska också säkerställa att bolaget följer lagar, förordningar och styrande dokument. Det är viktigt att vi tidigt upptäcker om det förekommer oegentligt beteende samt att vi har tillförlitlig rapportering och att information om verksamheten finns tillgänglig.

Inför 2022 togs en bruttolista fram med totalt 132 identifierade risker. Dessa återfinns inom samtliga 15 riskområden som är indelade i *Omvärld, Verksamhetsövergripande, HR, IT, Ekonomi/Finans, Redovisning, Styrning/Ledning, Uppföljning, Underhåll & Investering, Förvaltning, Inköp, Marknad & Kommunikation, Utvecklingsområden, Kundservice, Uthyrning* och *Hyresdebitering*.

Totalt 132 identifierade risker

7 Hög **86** Mellan **39** Låg

Bedömning	Sannolikhet	Konsekvens
4	Sannolik	Allvarlig
3	Möjlig	Kännbar
2	Mindre sannolik	Lindrig
1	Osannolik	Försumbar

Riskerna bedöms utifrån sannolikhet för olika oönskade händelser och dess konsekvenser.

Med det som underlag kan beslut tas inom bolaget och åtgärder vidtas i syfte att minimera riskerna, som kan vara på lång eller kort sikt. Risker förändras och omvärderas över tid och Bostadsbolaget arbetar löpande med åtgärder som på olika sätt förändrar och utvecklar arbetssätt i syfte att reducera risker i att de satta målen inte uppnås, samt strävan efter en ändamålsenlig och affärsmässigt bedriven verksamhet.

Våra mest väsentliga risker tas upp i den samlade riskbilden som lyfts till bolagets styrelse och till moderbolaget.

Nedan tar vi upp övergripande parametrar som kan påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Uthyrningsgrad och hyresintäkter

Hyresintäkter för bostäder är relativt säkra och förutsägbara. Hyresnivåerna sätts utifrån de överenskommelser som görs med Hyresgästföreningen. Våra hyresnivåer ligger i dagsläget lägre än genomsnittet i Göteborg. Staden är attraktiv att bo i och det råder bostadsbrist. Genom god kundvård och underhåll av fastigheterna hanterar vi risken för framtida vakanser.

Underhåll och drift

Kassaflöde och värdering påverkas starkt av driftkostnaderna. Koncernen är exponerad för elförbrukningsrisk (profilrisk). Koncernens elavtal omfattar energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Från och med 2023 sker prissäkring för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris. Genom vårt långsiktiga arbete med affärsmässighet, teknikförbättring och fastighetsutveckling sker en ständig utveckling mot en alltmer effektiv resursanvändning. Kostnaden för uppvärmning står för en femtedel av driftkostnaderna. Uppvärmningen är också tillsammans med el- och vattenanvändningen en av våra mest väsentliga miljöaspekter. Vi arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen, genom upprustning av fastigheterna och genom samarbete med hyresgästerna.

Risk för oegentligheter och fel

Genom ett systematiskt arbete med intern styrning och kontroll beaktas detta riskmoment. Bostadsbolaget gör regelbundet stickprov, olika former av kontroller och arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. Vid eventuella avvikelser agerar bolaget och vidtar åtgärder därefter. Avvikelser av väsentlig karaktär rapporteras till styrelsen.

Utveckla och modernisera allmännyttan

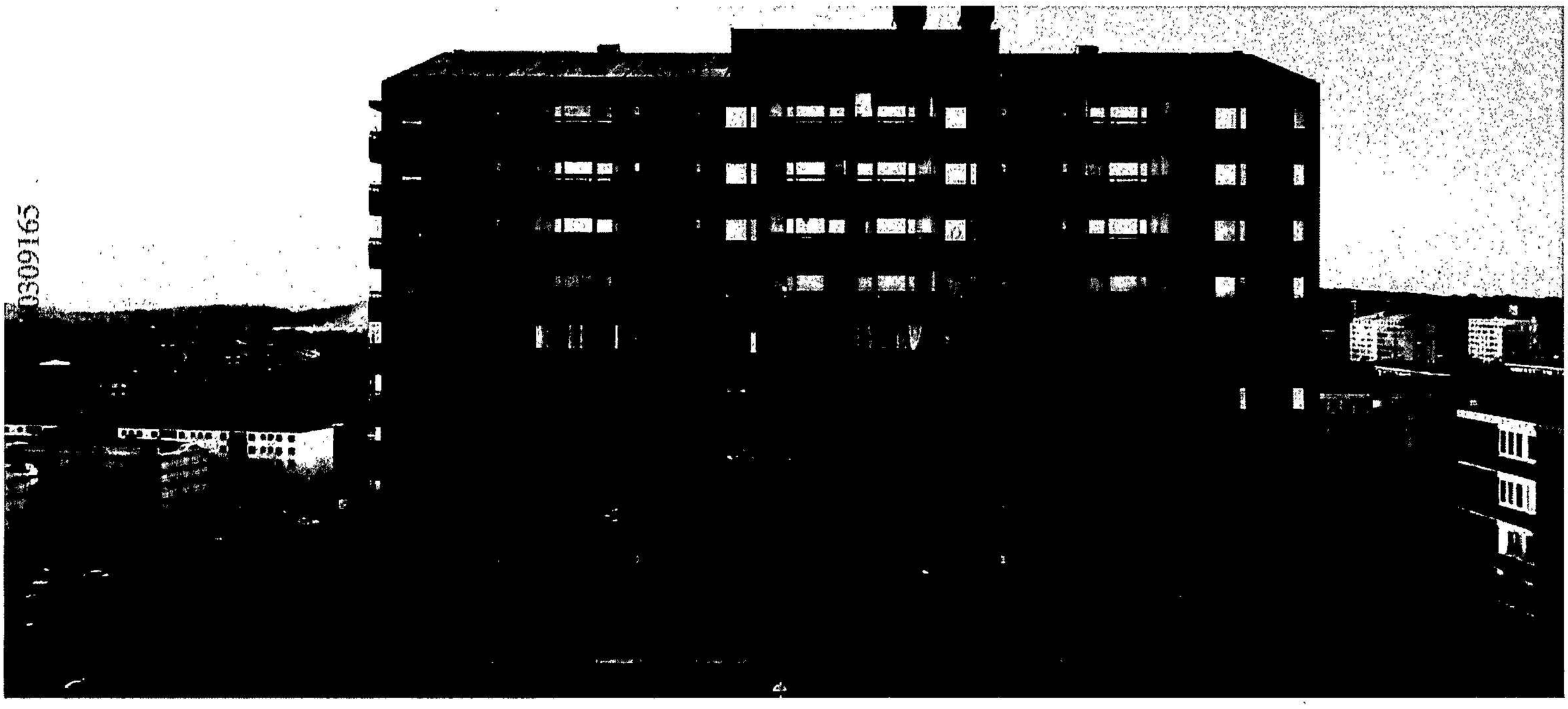
I takt med att fastigheterna blir allt äldre krävs ökande underhållsinsatser. Vi har ett omfattande arbete med att hantera de kommande årens underhåll. En viktig del av vårt uppdrag är också att utveckla och modernisera hyresrätten och vara en attraktiv hyresvärd. Vi satsar även på nya hållbara koncept och tekniker.

Nyproduktion och marktillgång

För att utveckla fastighetsbeståndet och öka antalet hyresrätter i fler delar av staden arbetar vi tillsammans och kontinuerligt med Framtiden Byggutveckling AB för att ta fram nya projekt och ansökningar. Årets kostnadsökningar medför risk för omprioriterade eller fördröjda bostadsprojekt. Genom nya lösningar och möjligheter för till- och ombyggnation strävar vi även efter att hitta lösningar på egen mark.

Kvalificerade medarbetare

Våra anställda är en viktig framgångsfaktor genom sin omsorg om såväl fastigheter som hyresgäster. Det är viktigt för oss att attrahera



Briljantgatan, Tynnered

nya förmågor och behålla kompetenta medarbetare. Vi bedriver ett aktivt arbete för att vara en god arbetsgivare med attraktiva uppgifter och bra arbetsvillkor. Vi genomför även satsningar för att öka kunskapen om branschen och locka fler unga att söka sig hit.

Otrygghet och utvecklingsområden

Bostadsbolaget står inför utmaningen att uppnå målet om att inget område ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden år 2025*. Som fastighetsägare i några av stadens särskilt utsatta områden har vi en viktig roll att fylla. Vi arbetar aktivt med att trygghetssäkra våra fastigheter och för att öka tryggheten för våra hyresgäster med speciellt fokus på utvecklingsområdena Hammarkullen och Biskopsgården. Här har vi högre personaltäthet, och arbetar i nära samarbete med Göteborgs Stad och lokala aktörer.

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna för Bostadsbolaget och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. All finansiell verksamhet och riskhantering inom bolaget är samordnad och hanteras av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. En ytterligare riskfaktor är reglerna för ränteavdragsbegränsning som infördes 2019. Vid stigande räntor kan det innebära, förutom ökade räntekostnader, att fullt ränteavdrag inte kan medges.

Finansiering

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 66,5 procent (66,7). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk jämfört med andra fastighetsbolag, är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. All finansiering samordnas via moderbolaget. Upplåning sker i första hand via stadens koncernbank efter beslut hos Göteborgs Stad. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

** Från 1/1 2023 är målet justerat till 2030.*

Känslighetsanalys

Värdet på bolagets fastighetsportfölj är beroende av våra hyresintäkter, vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt avkastningskrav och kalkylränta. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring på avkastningsvärdet:

Förändring	Effekt på avkastningsvärde, %
Hyror +1%	1,67
Långsiktiga vakanser +1%	-1,67
Drift och underhåll +1%	-0,64
Kalkylränta och direktavkastningskrav +1%	-23,55

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteexponeringen kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring med plus respektive minus en procentenhet på hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2023–2025, Mnkr

Ränteantagande 2022-12-31	2022	2023	2024	2025
Oförändrad ränta	-75	-93	-90	-85
Ränta +1%- enhet	-75	-109	-107	-102
Ränta -1%- enhet	-75	-75	-72	-68

20230403091665

God ekonomi och långsiktig förvaltning

Som allmännyttigt bolag är Bostadsbolaget helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad och dess invånare. Det överskott som genereras återinvesteras till allra största del i verksamheten och i våra fastigheter. Årets resultat uppgick till 100 miljoner kronor.

Intäkter

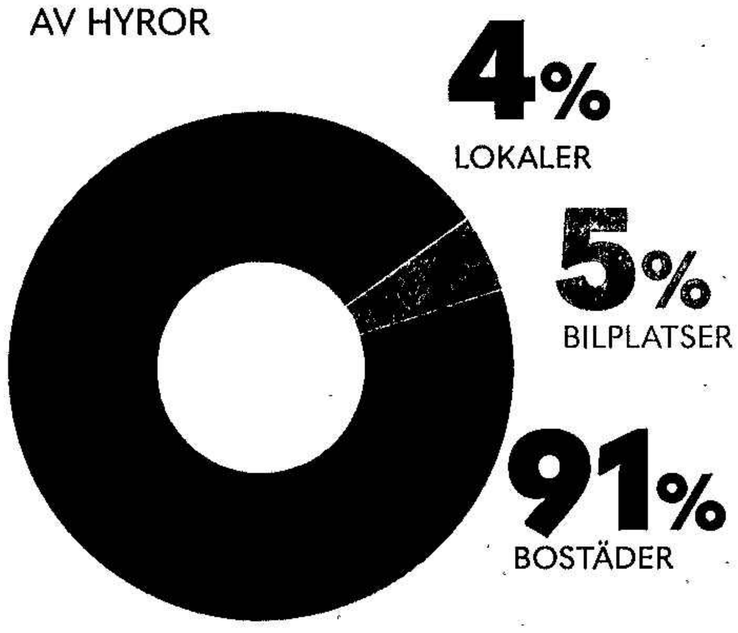
Mnkr	Not	2022	2021	Förändring
Hyresintäkter	2	1 952	1 924	28
Förvaltningsintäkter	3	56	55	1
Summa intäkter		**2 008**	**1 979**	**29**

Intäkter

■ Bolagets intäkter ökade med totalt 29 mnkr under 2022 till följd av årlig hyreshöjning samt standardhöjande åtgärder inom befintligt bestånd. Intäkterna för våra fordonsplatser ökade i och med höjda parkeringsavgifter.

Förvaltningsintäkter omfattar andra intäkter än hyra såsom tex bredbandsintäkter, intäkter från förvaltningsuppdrag och kundfakturering hyresgäst.

FÖRDELNING AV HYROR

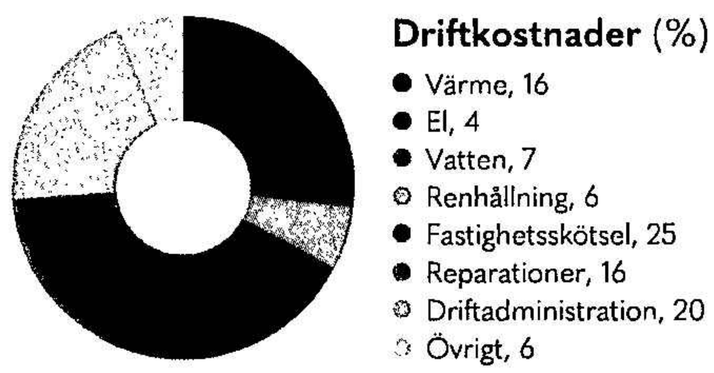


Mnkr	2022	2021	Förändring
Lägenheter, brutto	1 801	1 774	27
Hyresbortfall	-23	-20	-3
Lägenheter, netto	**1 778**	**1 754**	**24**
Lokaler, brutto	95	93	2
Hyresbortfall	-17	-11	-6
Lokaler, netto	**78**	**82**	**-4**
Fordonsplatser, brutto	114	99	15
Hyresbortfall	-18	-11	-7
Fordonsplatser, netto	**96**	**88**	**8**
Summa hyresintäkter	**1 952**	**1 924**	**28**
Förvaltningsintäkter	56	55	1
Summa intäkter	**2 008**	**1 979**	**29**

20230403091671

Kostnader

Mnkr	Not	2022	2021	Förändring
Driftkostnader	4	-1 010	-948	-62
Underhållskostnader		-311	-188	-123
Fastighetsavgift/-skatt		-44	-43	-1
Driftöverskott		**643**	**800**	**-157**



Driftkostnader

■ Bostadsbolagets driftkostnader på totalnivå har ökat jämfört med föregående år. Detta beror till stor del på det ökade inflationstrycket och allmänt stigande bygg- och fastighetskostnader.

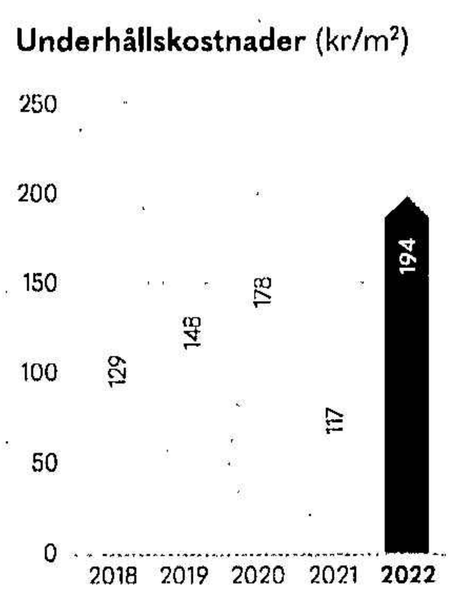
Kostnaderna för taxor har även under 2022 ökat, förutom för värme som har en lägre kostnad på grund av lägre förbrukning som beror dels på energibesparingsåtgärder, dels en mildare vinter jämfört med föregående år.

Bolagets kostnader för fastighetsskötsel har ökat främst på grund av ett generellt högre kostnadsläge.

Kostnaderna för reparationer har sjunkit vilket främst beror på mindre omfattning av fel och skador.

Kostnadsökningen för driftsadministration beror främst på ökade personalrelaterade kostnader.

Bostadsbolagets driftkostnader	Mnkr	Mnkr	Mnkr	kr/m²	kr/m²	kr/m²
	2022	2021	Förändring	2022	2021	Förändring
Värme	160	172	-12	100	107	-7
El	42	40	2	26	25	1
Vatten	70	66	4	44	42	2
Avfallshantering	60	58	2	37	36	1
Summa taxekostnader	**332**	**336**	**-4**	**207**	**210**	**-3**
Fastighetsskötsel	250	232	18	156	145	11
Reparationer	160	175	-15	100	109	-9
Driftadministration	205	152	53	128	95	33
Övrigt	63	53	10	39	33	6
Summa övriga kostnader	**678**	**612**	**66**	**423**	**382**	**41**
Summa driftkostnader	**1010**	**948**	**62**	**630**	**592**	**38**



Underhållskostnader

■ Kostnaderna för underhåll omfattar såväl yttre som inre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2022 uppgick kostnaderna till 194 kronor per kvadratmeter, vilket är en ökning med 77 kronor per kvadratmeter jämfört med föregående år.

20230403091688

Mnkr	Not	2022	2021	Förändring
Avskrivningar	7	-338	-305	-33
Bruttoresultat		**305**	**495**	**-190**
Centrala kostnader	9	-61	-46	-15
Övriga rörelseintäkter	10	17	84	-74
Övriga rörelsekostnader	11	0	0	0
Rörelseresultat		**261**	**533**	**-272**
Finansnetto	13	-73	-74	1
Resultat efter finansiella poster		**188**	**459**	**-271**

Avskrivningar

■ Planenliga avskrivningar har ökat med 33 miljoner kronor jämfört med föregående år, vilket beror på färdigställda investeringar i befintliga fastigheter.

Centrala kostnader

■ I posten centrala kostnader ingår till exempel kostnader för styrelse, vd och strategisk ledningspersonal, revisionskostnader samt fakturerade koncerngemensamma kostnader. Sedan 2016 ingår här även kostnader för Framtiden Byggutveckling AB.

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

■ Här redovisas intäkter och kostnader som inte avser den löpande förvaltningen, till exempel övrig försäljning och ersättningar, eventuella skadeståndsanspråk samt försäljning av inventarier.

Under 2022 har bolaget försålt sju bostadsrätter i Tynnered till en sammanlagd köpeskilling uppgående till 12 miljoner kr.

Finansiering

Finansiell organisation och riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom Framtidenkoncernen och hanteras av moderbolaget. Koncernens upplåning sker i första hand via Göteborgs Stads internbank inom ramen för Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Den svenska ekonomin var god under första delen av året och trots hög inflation och stigande räntor fortsatte ekonomin att växa och under tredje kvartalet uppgick BNP till 2,5 procent i årstakt främst beroende på ökade investeringar medan privatkonsumtionen minskade. Inflationstakten steg kraftigt under året från 4,1 procent till 10,2 procent i december, främst beroende på högre el- och drivmedelspriser. Riksbanken höjde styrräntan vid fyra tillfällen som vid slutet av året uppgick till 2,5 procent.

Femårsräntan steg under året till följd av den stigande inflationen och ökade från cirka 0,1 procent till cirka 3,3 procent mot slutet av året. Även tremånadsräntan steg från cirka 0,1 procent till cirka 2,7 procent mot slutet av året.

Beroende på högre lånevolym samt högre ränteläge har koncernens upplåningskostnader ökat under året.

Bostadsbolagets finansnetto uppgick år 2022 till -72 mnkr (-74). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor, kostnader för pensionsskuld -3,2 mnkr (–4,0) samt aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 3,1 mnkr (4,2).

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,28 procent (1,29) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter, kostnader PRI och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

20230403091609

forts. Finansiering

Finansiell ställning

Bostadsbolaget har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 3 413 mnkr (3 289) och soliditeten uppgick till 32,7 procent (31,8). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 25 408 mnkr (26 237), vilket gav en justerad soliditet på 66,5 procent (66,7).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 5 980 mnkr (6 130). Bolaget har tillgång till såväl en intern rörelsekredit som en intern lånelimit i Förvaltnings AB Framtidens kontostrukturer inom Göteborgs Stads koncernkonto. (Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 6028 mnkr (6 258).

Samtliga lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 66 procent (68). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 16 procent (16).

Mnkr	Not	2022	2021	Förändring
Förändring av periodiseringsfond	14	0	0	0
Avskrivningar utöver plan	14	2	6	-4
Erhållna koncernbidrag	14	0	0	0
Lämnade koncernbidrag	14	-63	-330	267
Skatt på årets resultat	15	-27	-29	2
Årets resultat		**100**	**105**	**-5**

Finansieringskällor	%	Mnkr
Upplåning genom moderbolaget	100	5 900

Finansiering	%	Mnkr
Eget kapital	33	3 413
Räntebärande skulder	58	6 010
Uppskjuten skatteskuld	4	463
Ej räntebärande skulder	4	516

Bokslutsdispositioner

■ Till bokslutsdispositioner räknas de reserveringar och fondavsättningar som görs i syfte att påverka det redovisade resultatet. De utgör obeskattade reserver i balansräkningen. När reserver och fondavsättningar senare löses upp återförs de till beskattning, varför de innehåller en uppskjuten skatteskuld. Avskrivningar utöver plan avser de avskrivningar som tillåts genom de skatterättsliga reglerna jämfört med de civilrättsliga planenliga avskrivningarna. Dessa uppgår i år till 2 miljoner kronor.

Skattesituation

■ Årets skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatt på årets resultat uppgår till 27 miljoner kronor. Den 31 december 2022 uppgick avsättningen för uppskjuten skatt till -463 (-435) miljoner kronor.

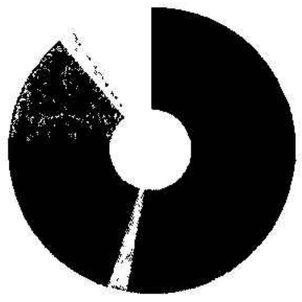
Årets resultat

■ Resultat efter finansiella poster har minskat med 271 miljoner kronor jämfört med föregående år. Orsaken till detta är en nettoeffekt av ökade intäkter, ökade driftskostnader, ökade övriga rörelseintäkter samt högre underhållskostnader.

Årets resultat för 2022 uppgår till 100 (105) miljoner kronor som är 5 miljoner kronor lägre än föregående år, vilket beror på förändring av resultat efter finansiella poster samt skattemässiga avsättningar och lämnat koncernbidrag.

Hit går hyran

■ Diagrammet är beräknat på månadshyran 6 000 kronor. Kostnadsfördelningen varierar mellan olika fastigheter, beroende på exempelvis område och standard. Diagrammet illustrerar ett exempel på hur fördelningen kan se ut.



Till vad går hyran (kr)

- Summa taxekostnader, 992
- Fastighetsskötsel, 747
- Reparationer och underhåll, 1 408
- Fastighetsavgift/-skatt, 132
- Avskrivningar på gjorda investeringar, 1 012
- Räntekostnader etc. 217
- Övriga driftkostnader och driftadministration, 802
- Centrala kostnader etc. 152

Resultat efter finansnetto, 538

20230403091770

Femårsöversikt (belopp i mnkr)

Resultaträkning	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	1 952	1 924	1 844	1 783	1 726
Driftkostnader	-1 010	-948	-816	-816	-768
Underhållskostnader	-311	-188	-281	-233	-201
Fastighetsavgift/-skatt	-44	-43	-42	-41	-37
Driftöverskott	642	800	758	741	758
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-338	-305	-293	-279	-265
Centrala kostnader, inklusive avskrivningar	-61	-46	-46	-47	-47
Finansnetto	-73	-74	-73	-81	-88
Resultat efter finansiella poster	188	459	363	342	353

Balansräkning	2022	2021	2020	2019	2018
Fastigheter	9 051	8 998	8 534	7 968	7 580
Övriga anläggningstillgångar	627	552	910	1 074	846
Omsättningstillgångar	87	145	417	242	274
Eget kapital	3 413	3 289	2 968	2 674	2 389
Obeskattade reserver	49	51	57	93	115
Avsättningar	577	535	505	492	467
Långfristiga skulder	6 010	6 130	6 305	5 950	5 650
Kortfristiga skulder	516	452	783	819	824

Fastigheter	2022	2021	2020	2019	2018
Taxeringsvärde	29 058	26 944	26 854	26 517	20 264
Lägenhetsyta kvm, tusental	1 496	1 499	1 488	1 472	1 466
Lokalyta kvm, tusental	104	103	90	91	91
Lägenheter, antal	23 793	23 791	23 797	23 556	23 254
Parkeringsplatser, antal	15 537	15 533	15 398	15 422	15 185
Fastighetsinvesteringar,	461	399	687	876	757
varav mark	70	11	48	-	22
Avkastningsvärde	37 257	38 317	34 768	33 462	30 523

Personal	2022	2021	2020	2019	2018
Medelantal anställda	403	342	345	348	351

20230403091711

Finansiering	2022	2021	2020	2019	2018
Soliditet, %	32,7	31,8	28,4	27,4	26,2
Justerad soliditet, %	66,5	66,7	63,4	63,3	62,6
Räntetäckningsgrad, ggr	7,8	11,0	9,6	8,5	8,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,9	2,1	2,2	2,4
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,3	1,3	1,3	1,5	1,4
Kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar	243	456	294	329	344

Lönsamhet	2022	2021	2020	2019	2018
Direktavkastning %	6,8	8,7	8,3	8,6	9,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	5,1	4,3	4,4	4,9
Avkastning på eget kapital, %	5,6	14,7	12,9	13,5	15,7

Förvaltning	2022	2021	2020	2019	2018
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 203	1 183	1 156	1 125	1 094
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	-15	-13	-16	-10	-9
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	902	902	826	805	778
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	-146	-104	-109	-110	-105
Driftkostnader, kr/kvm	631	592	518	522	493
Underhållskostnader, kr/kvm	194	117	178	149	129
Centrala kostnader inkl avskrivningar, kr/kvm	38	29	29	30	30
Driftöverskott, kr/kvm	402	509	481	475	487
Vakansgrad lägenheter, %	0	0	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	5,9	5,6	7,8	6,5	7,4

Styrkort	2022	2021	2020	2019	2018
Serviceindex NMI (NöjdMedarbetarIndex)	79	78	79	78	78
Fastighetsresultat (exkl tidigarelagt underhåll)	600	853	729	702	706

20230403091172

Definitioner

Fastigheter
Investeringar i fastigheter inklusive investeringsbidrag.

Lägenhetsyta och lokalyta
Uthyrningsbar yta vid årets slut.

Finansiering
Soliditet i %: Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet i %: Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till balansomslutning justerad med övervärde fastigheter.

Räntetäckningsgrad, ggr: Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive av- och nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende företagets skulder.

Skuldsättningsgrad: Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Genomsnittlig finansieringskostnad exklusive räntebidrag %: Räntekostnaden brutto för bolagets låneportfölj i relation till genomsnittlig lånevolym.

Kassaflöde exklusive investeringar: Resultat efter finansiella poster exklusive av- & nedskrivningar.

Lönsamhet
Direktavkastning exklusive räntebidrag %: Driftsöverskott i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på fastigheter.

Avkastning på totalt kapital i %: Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital i %: Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Personal
Medelantalet anställda: Totalt arbetade timmar (inklusive övertid) i förhållande till 1 920 timmar per anställd.

Förvaltning
Hyresbortfall i %: Hyresbortfall i procent av bruttohyra.

Vakansgrad i %: Antalet outhyrda enheter i procent av antalet uthyrningsbara enheter vid respektive års slut.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Ingående balanserade vinstmedel	3 194 302 151
Erhållet aktieägartillskott	24 534 600
Årets resultat	100 461 504
Summa	**3 319 298 255**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	984 000
I ny räkning balanseras	3 318 314 255
Summa	**3 319 298 255**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon värdeöverföring har således inte skett. Koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas 2023-03-31.

Resultat och ställning
Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Samtliga belopp i tusentals kronor om ej annat anges.

20230403091173

Resultaträkning

	Not	2022	2021
Intäkter			
Hyresintäkter	2	1 951 859	1 924 020
Förvaltningsintäkter	3	56 079	55 219
Summa intäkter		**2 007 938**	**1 979 239**
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4, 5, 6	-1 010 279	-948 354
Underhållskostnader		-311 042	-187 956
Fastighetsavgift/-skatt		-44 178	-42 595
Driftöverskott		**642 439**	**800 334**
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-337 731	-304 855
Bruttoresultat		**304 708**	**495 490**
Centrala kostnader	5, 7, 8, 9	-60 877	-46 249
Övriga rörelseintäkter	10	17 173	83 779
Övriga rörelsekostnader	11	0	-108
Rörelseresultat	12	**261 004**	**532 912**
Finansnetto	13	-72 773	-74 097
Resultat efter finansiella poster		**188 231**	**458 815**
Avskrivningar utöver plan	14	1 905	5 629
Lämnade koncernbidrag	14	-63 000	-330 305
Skatt på årets resultat	15	-26 675	-28 702
Årets resultat	16	**100 461**	**105 437**

20230403091174

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	17	3 569	12 823
Summa immateriella anläggningstillgångar		**3 569**	**12 823**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	9 050 735	8 998 198
Inventarier	19	69 421	71 423
Pågående ny- och ombyggnationer	20	554 485	467 494
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 674 641**	**9 537 115**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	484 987	484 987
Långfristig fordran koncernföretag	22	308 732	258 732
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	63	9 155
Andra långfristiga fordringar	24	6 682	9 003
Summa finansiella anläggningstillgångar		**800 464**	**761 877**
Summa anläggningstillgångar		**10 478 674**	**10 311 815**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 508	4 479
Fordringar hos koncernföretag		49 650	79 069
Skattefordran		11 050	39 409
Övriga fordringar		2 462	3 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	18 470	18 233
Summa kortfristiga fordringar		**87 140**	**144 467**
Kassa och bank		7	69
Summa omsättningstillgångar		**87 147**	**144 536**
Summa tillgångar		**10 565 821**	**10 456 351**

20230403017S

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		54 000	54 000
Fond för utvecklingsutgifter		0	12 777
Summa bundet eget kapital		**94 000**	**106 777**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 218 837	3 076 552
Årets vinst		100 462	105 437
Summa fritt eget kapital		**3 319 299**	**3 181 988**
Summa eget kapital		**3 413 299**	**3 288 765**
Obeskattade reserver	26	**49 014**	**50 920**
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	27	114 469	99 621
Uppskjutna skatter	28	462 506	435 134
Summa avsättningar		**576 975**	**534 755**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29, 30, 33	6 010 337	6 130 000
Summa långfristiga skulder		**6 010 337**	**6 130 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96 025	115 411
Skulder till koncernföretag	34	142 853	72 142
Övriga skulder		8 032	5 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	269 286	258 486
Summa kortfristiga skulder		**516 196**	**451 911**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**10 565 821**	**10 456 351**

20230403091776

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fond för utvecklingsutgifter	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	40 000	54 000	10 649	2 863 242	2 967 891
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital avseende fond för utvecklingsutgifter.			2 128	-2 128	0
Utdelning				-372	-372
Aktieägartillskott				215 809	215 809
Årets resultat				105 437	105 437
Eget kapital 2021-12-31	**40 000**	**54 000**	**12 777**	**3 181 988**	**3 288 765**
Eget kapital 2022-01-01	40 000	54 000	12 777	3 181 988	3 288 765
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital avseende fond för utvecklingsutgifter.			-12 777	12 777	0
Utdelning				-464	-464
Aktieägartillskott				24 535	24 535
Årets resultat				100 462	100 462
Eget kapital 2022-12-31	**40 000**	**54 000**	**0**	**3 319 299**	**3 413 299**

Aktiekapitalet utgörs av 400 000 aktier med kvotvärde om 100 kronor styck.
Utdelning lämnades till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

Kassaflödesanalys

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		253 812	532 912
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	361 769	229 072
Erhållen ränta		4 105	2 567
Erlagd ränta	36	-76 878	-76 664
Betald skatt		29 056	8 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**571 864**	**696 622**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	37	182 017	-132 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**753 881**	**564 571**

20230403091777

	Not	2022	2021
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-155	-2 127
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-18	-9 095
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		16 303	
Amortering ombyggnadstillägg		2 722	3 005
Investeringar i byggnader/mark/markanläggningar och pågående nyanläggningar		-464 317	-403 257
Försäljning av byggnader och mark			85 000
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-10 718	-13 225
Försäljning av övriga anläggningstillgångar			152
Ökning långfristiga fordringar		-50 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-506 183**	**-339 547**
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga skulder		-150 000	-155 000
Aktieägartillskott		215 809	255 843
Utdelning		-464	-372
Koncernbidrag		-313 105	-325 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-247 760**	**-225 029**
Årets kassaflöde		**-62**	**-5**
Likvida medel vid årets början		**69**	**74**
Likvida medel vid årets slut		**7**	**69**
Summa disponibla likvida medel		**7**	**69**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång		-6 229 552	-6 411 203
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		119 663	182 998
Minskning/ökning av avsättningar		-14 848	-1 342
Minskning/ökning av likvida medel		-62	-5
Nettolåneskuld vid årets utgång		**-6 124 799**	**-6 229 552**

Noter

20230403091179

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Hållbarhetsrapport

Bostadsbolaget omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Bostadsbolaget har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Framtidenkoncernens hållbarhetsredovisning för 2022, vilken vi varit delaktig i och som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller bolaget.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

Bolaget tillämpar komponentredovisning vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av en komponent görs en utrangering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utrangeringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer som underhåll eller reparation.

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms ge ekonomisk nytta, i annat fall redovisas de som driftkostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av schabloniserade kostnader för respektive fastighet.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra de interna parametrarna.

Pågående ny- och ombyggnationer

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader till dess att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

Inventarier och övriga materiella anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjadeperioder:

Stomme & grund	50–100 år
Klimatskal	30–50 år
Stammar	30–70 år
Installationer	15–30 år
Inredning	20–30 år
Övrig byggnad	20–40 år

Avskrivning på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

20230403091800

Not 1 forts.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/ komponenter görs utifrån följandenyttjandeperioder:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3–10 år
Övriga byggnader	20–50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

Finansiella anläggningstillgångar
Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov. Ombyggnadstillägg redovisas till anskaffningsvärde minskat med amorteringar enligt hyresavtalet.

Fordringar
Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

Redovisning av inkomstskatter
Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas, i balansräkningen, för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Under 2018 beslutades det att sänka bolagsskattesatsen i två steg. Under åren 2019-2020 gällde 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. De uppskjutna skatter som förväntades realiseras under 2020 värderades således till 21,4% procent, och resterande temporära skillnader som förväntas realiseras under år 2022 eller senare har värderats till 20,6%.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till det belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

Avsättningar
En avsättning är en skuld, som är oviss till belopp eller den tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker när det finns ett legalt eller informellt åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

Pensioner
Avsättning för PRI-skuld sker efter en av PRI utförd försäkringsteknisk beräkning. Förmåns -och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Samtliga pensionskostnader kostnadsförs sålunda under den period de intjänas.

Lånefinansiering
Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt som uppstår vid förtidsinlösen av lån, periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

Låneutgifter under byggnadstiden för projekt och nyanläggning som tar betydande tid att färdigställa aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för fastigheten. Vid beräkning av låneutgifter, som ska aktiveras, har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

Leasing:

Leasegivare
Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare
Bolaget har ingått vissa leasingkontrakt som avser bilar och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas som operationella leasingkontrakt.

Offentliga bidrag
Bolaget erhåller offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag
Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys
Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Verksamhetsområden och geografiska områden
Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolagets primära segment är det som redovisas i resultat- och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

20230403091181

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Bostäder	1 777 446	1 753 763
Lokaler	78 581	81 989
Övriga hyresintäkter	95 832	88 268
Summa hyresintäkter	**1 951 859**	**1 924 020**

Bolagets kontraktsportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1-5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 9–12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

De framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna för lokaler, i nominella värden, framgår av nedanstående tabell:

	2022	2021
Inom ett år	77 290	78 013
Mellan 1–5 år	128 018	125 170
Över 5 år	2 870	5 087
Summa	**208 178**	**208 270**

Not 3 Förvaltningsintäkter

	2022	2021
Förvaltningsuppdrag	17 068	16 966
Ersättning från hyresgäster	5 885	5 402
Övriga förvaltningsintäkter	33 126	32 851
Summa förvaltningsintäkter	**56 079**	**55 219**

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Värme	-159 965	-171 776
El och gas	-41 539	-39 692
Vatten och avlopp	-69 984	-66 574
Avfallshantering	-60 193	-57 782
Fastighetsskötsel	-249 915	-232 134
Reparationer	-160 180	-175 103
Driftadministration	-205 356	-152 262
Övriga driftkostnader	-63 147	-53 031
Summa driftkostnader	**-1 010 279**	**-948 354**

Not 5 Personal

	2022	2021
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och VD*	-1 780	-1 690
Löner och ersättningar till övriga anställda	-176 243	-156 593
Summa löner och ersättningar	**-178 023**	**-158 283**
Pensionskostnader för styrelsen och VD*	-	-438
Pensionskostnader för övriga anställda	-18 279	-16 056
Summa pensionskostnader	**-18 279**	**-16 494**
Övriga sociala kostnader	-76 346	-48 601
Summa personalkostnader	**-272 648**	**-223 378**

Inga tantiem eller likande har lämnats.
*Inklusive styrelsesuppleanter.

Medelantalet anställda, antal		
Kvinnor	187	158
Män	216	184
	403	**342**
Företagsledningens könsfördelning		
Styrelse, inklusive suppleanter		
Kvinnor	6	6
Män	4	4
Totalt	**10**	**10**
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	6	6
Män	4	4
Totalt	**10**	**10**

20230403091182

Not 5 forts.

Ersättning och övriga förmåner under 2022

	Grundlön/ Styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelse-ordförande	58	0		58
Övriga styrelse-ledamöter	190	0		190
Styrelse-suppleanter	58			58
Verkställande direktör	1 474	8		1 482
Övriga ledande befattningshavare	9 939	125	1 006	11 070
Totalt	**11 719**	**133**	**1 006**	**12 858**

Ersättning och övriga förmåner under 2021

	Grundlön/ Styrelse-arvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelse-ordförande	50			50
Övriga styrelse-ledamöter	145			145
Styrelse-suppleanter	33			33
Verkställande direktör	1 462	5	438	1 905
Övriga ledande befattningshavare	8 998	113	1 270	10 381
Totalt	**10 688**	**118**	**1 708**	**12 514**

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 10 (10) personer.
Övriga förmåner avser bland annat av kostförmån.

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensioner

Bolagets verkställande direktör har en premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön. Pensionsförmånerna för ledande befattningshavare motsvarar i huvudsak ersättningsnivåerna för ITP-planen med 65 års pensionsålder. Övriga pensionshavare följer den kollektivavtalade tjänstepensionen enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktör har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader samt ett avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida på 18 månadslöner. Uppsägningstiden är tjänstgöringspliktig om inte bolaget beslutar annat. Med övriga ledande befattningshavare finns avtal om en uppsägningstid på mellan sex och tolv månader.

Principer för ersättning till styrelse och verkställande direktör

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktören beslutas av moderbolagets verkställande direktör i samråd med Göteborgs Stad.

Not 6 Upplysning om närstående och koncerninterna transaktioner

	2022	2021
Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag %		
Andel av totala intäkter %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1	1
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	4	4
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exkl fastighets-skatt, av- och nedskrivningar %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	5	6
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exkl Framtidenkoncernen	26	29
Andel av intäkter i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	78	59
Andel av kostnader i finansnetto		
Bolag inom Framtidenkoncernen	96	95

Moderbolag

Moderbolag i den närmast överordnade koncernen där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas, är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012 med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver vad som anges i not 5, ersättning till styrelse, VD och övrig personal, har inte förekommit.

Vid köp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

20230403090183

Not 7 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2022	2021
Immateriella anläggningstillgångar	-1 784	-1 784
Markanläggningar	-21 772	-19 463
Byggnader	-298 035	-281 569
Bredbandsnät	-4 296	-4 296
Investering i annans fastighet	-36	-296
Inventarier	-12 721	-12 464
Byggnader	913	14 988
Summa av- och nedskrivningar i förvaltningen	**-337 731**	**-304 884**
Summa av- och nedskrivningar	**-337 731**	**-304 884**

Not 8 Arvode till vald revisionsbyrå

	2022	2021
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB		
Revisionsuppdrag	-538	-513
Övriga tjänster		-50
Summa arvode till vald revisionsbyrå	**-538**	**-563**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevision inklusive sakkunnigt biträde med -335 (-310) tkr.

Not 9 Centrala kostnader

	2022	2021
Centrala kostnader	-28 315	-18 885
Koncerngemensamma kostnader	-32 562	-27 364
Summa centrala kostnader	**-60 877**	**-46 249**

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

Not 10 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Provisionsintäkter	134	135
Resultat vid försäljning av inventarier	206	152
Statliga bidrag	-	801
Försäljning av fastighet	-	77 714
Övriga rörelseintäkter	16 833	4 977
Summa övriga rörelseintäkter	**17 173**	**83 779**

Not 11 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Utrangering och försäljning av inventarier	-	-108
Summa övriga rörelsekostnader	**-**	**-108**

Not 12 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	17 452	15 583
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	46 694	29 722
Förfaller till betalning senare än fem år	502	2 646
	64 648	**47 951**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	15 620	14 887

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra och tomträttsavgäld. Lokalhyresavtalen är indexreglerade och följer utvecklingen av KPI. De har normalt en löptid på tre år. Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas på tre år.

20230403091841

Not 13 Finansnetto

	2022	2021
Finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar		
Ränteintäkter koncernföretag	3 201	1 514
Ränteintäkter	904	1 053
Summa finansiella poster hänförbara till företagets tillgångar	**4 105**	**2 567**
Finansiella poster hänförbara till företagets skulder		
Räntekostnader koncernföretag	-76 748	-76 906
Räntekostnader	-29	-37
Finansiell kostnad PRI-skuld	-3 211	-3 958
Aktiverad ränta	3 110	4 237
Summa finansiella poster hänförbara till företagets skulder	**-76 878**	**-76 664**
Finansnetto	**-72 773**	**-74 097**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,28 (1,18) procent.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avskrivningar utöver plan	1 905	5 629
Lämnade koncernbidrag	-63 000	-330 305
Summa bokslutsdispositioner	**-61 095**	**-324 676**

Not 15 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	697	-134
Uppskjuten (skatt avseende förändring i temporära skillnader, spec i not 30)	-27 372	-28 568
Summa skatt på årets resultat	**-26 675**	**-28 702**

Skillnaden mellan den redovisade skattekostnaden/intäkten och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

Not 15 forts.

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	127 136	134 139
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4 %)	-26 190	-27 633
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 233	-887
Justering avseende tidigare år	748	-182
Summa skatt på årets resultat	**-26 675**	**-28 702**

De nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som började gälla 2019 har inte påverkat bolagets avdragsrätt för räntekostnader.

Not 16 Utdelning enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier. Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskpasår med tillägg av en procentenhet (2,46% för 2022). Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat från föregående räkenskapsår. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2023-03-08 kommer en utdelning avseende 2022 att föreslås om 984 tkr, vilket motsvarar 2,46 % av aktiekapitalet 40 000 tkr. Utdelning avseende 2021 uppgick till 464 tkr.

Not 17 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 360	40 235
Inköp	156	2 125
Omklassificeringar	-7 626	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**34 890**	**42 360**
Ingående avskrivningar	-29 537	-27 753
Årets avskrivningar	-1 784	-1 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 321	-29 537
Utgående planenligt restvärde övriga immateriella anläggningstillgångar	**3 569**	**12 823**

De immateriella anläggningstillgångarna avser främst investering i koncerngemensamt fastighetssystem samt diverse övriga administrativa datasystem.

20230403091853

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.

Marknadsvärde (Mkr)	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde 1 januari	38 317	34 768
Investeringar	464	403
Försäljningar/Utrangeringar	0	-85
Övrig värdeförändring	-1 524	3 231
Utgående värde 31 december	**37 257**	**38 317**

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnadssystem där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 370-550 (350–525) kr/kvm och för lokaler till 260-440 (244-419) kr/kvm. Dessa kostnader beräknas för närvarande öka med 2,25 (2,25) procent per år. Till detta kommer utgående fastighetsavgift/-skatt som beräknas följa KPI. Avkastningskravet differentieras beroende på läge och varierar mellan 2,00 (1,90) procent i läge A1 och 4,60 (4,30) procent i läge C3. För andra ytor än bostadsytor har ett generellt avkastningskrav tillämpats som överstiger bostadsdelen med 2,50–3,80 (2,50–4,10) procent.

Marknadsvärdet på pantsatta fastigheter uppgår till 0 Mkr (0) Mkr.

Mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	771 505	762 910
Inköp	69 933	11 413
Försäljningar	-	-2 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	841 438	771 505
Ingående uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående ackumulerade uppskrivningar	116 955	116 955
Utgående planenligt restvärde mark	**958 393**	**888 460**
Taxeringsvärde	**12 173 582**	**12 547 141**

Markanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	425 960	367 829
Inköp	-	1 007
Försäljningar	-1 094	-1 782
Omklassificeringar	34 709	58 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	459 575	425 960
Ingående avskrivningar	-205 180	-187 163
Försäljningar	695	1 446
Årets avskrivningar	-21 772	-19 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 257	-205 180
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**233 318**	**220 780**

Bredbandsnät	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 920	85 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 920	85 920
Ingående avskrivningar	-41 876	-37 580
Årets avskrivningar	-4 296	-4 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 172	-41 876
Utgående planenligt restvärde bredbandsnät	**39 748**	**44 044**

20230403091186

Not 18 forts.

Byggnader	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	12 660 203	12 005 421
Inköp	-	94 578
Försäljningar	-	-15 464
Utrangeringar	-5 449	-20 096
Omklassificeringar	271 121	595 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 925 875	12 660 203
Ingående nedskrivningar	-18 138	-34 125
Återförda nedskrivningar	1 361	15 987
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 777	-18 138
Ingående avskrivningar	-5 346 032	-5 108 270
Försäljningar	-	11 019
Utrangeringar	3 051	8 017
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-277 365	-256 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 620 346	-5 346 032
Ingående uppskrivningar	548 881	562 514
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-18 357	-13 633
Utgående ackumulerade uppskrivningar	530 524	548 881
Utgående planenligt restvärde byggnader	**7 819 276**	**7 844 914**
Taxeringsvärde	**16 884 859**	**14 396 948**
Aktiverad ränta ingår med	**72 934**	**71 625**
Totalt utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**9 050 735**	**8 998 198**

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 13 239 (14 987) tkr.

Eftersom ägandet ännu inte övergått i samband med den geografiska samordningen koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 121 018 tkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägare. Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 283 081 tkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare.

Not 19 Inventarier

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	198 893	197 826
Inköp	10 718	13 225
Försäljningar och utrangeringar	-2 954	-12 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 657	198 893
Ingående avskrivningar	-127 470	-127 057
Försäljningar och utrangeringar	2 954	12 051
Avskrivningar	-12 720	-12 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 236	-127 470
Utgående planenligt restvärde inventarier	**69 421**	**71 423**

Av årets avskrivningar -12 720 (-12 464) tkr avser 0 (0) tkr centrala kostnader.

Not 20 Pågående ny- och ombyggnationer

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	467 494	826 551
Under året nedlagda kostnader	394 384	296 259
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-307 393	-655 316
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnationer	554 485	467 494
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnationer	**554 485**	**467 494**
Aktiverad ränta ingår med	**4 770**	**2 970**

20230403091187

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	484 987	484 987
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 987	484 987
Utgående planenligt restvärde andelar i koncernföretag	**484 987**	**484 987**

Koncernföretag	Org. nummer	Antal andelar	Kapital-andel %
Fastighetsbolaget Bredfjäll AB	556662-9035	323 355	100
Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	969676-6923	Komplementär	
Fastighetsbolaget Gropens gård KB	969676-6881	Komplementär	
Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	969667-0562	Komplementär	

Den 1 februari 2016 förvärvades samtliga andelar i Fastighetsbolaget Bredfjäll AB samt komplementärsandelarna i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens gård KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Bredfjäll KB och Fastighetsbolaget Gropens gård KB.

Den 1 november 2017 förvärvades komplementärsandelarna i Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB. Fastighetsbolaget Bredfjäll AB är kommanditdelägare i Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB.

Kapitalandel och rösträttsandel är 100 % i dotterföretagen. Dotterföretagen har sitt säte i Göteborg.

Moderbolaget Göteborgs stads bostadsaktiebolag upprättar inte någon koncernredovisning. Moderbolaget i den närmast överordnade koncern där Göteborgs stads bostadsaktiebolag är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Förvaltnings AB Framtiden, org. nummer 556012-6012, med säte i Göteborg.

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 732	258 732
Utlåning till dotterbolag	50 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 732	258 732
Utgående bokfört värde fordringar hos koncernföretag	**308 732**	**258 732**

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 155	60
Inköp	3	9 095
Försäljning	-9 095	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63	9 155
Utgående bokfört värde andra långfristiga värdepappersinnehav	**63**	**9 155**

Årets anskaffning avser andelar i Bostadsrättsföreningen Röda Briljantberget.

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 003	11 726
Årets amortering	-2 321	-2 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 682**	**9 003**
Utgående bokfört värde andra långfristiga fordringar	**6 682**	**9 003**

Långfristig fordran avseende hyresgästanpassningar av lokaler redovisas här med 6 093 (8 415) tkr, övriga poster avser Fritidsstiftelsen 589 (589) tkr.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	2 206	1 646
Förutbetalda PRI-kostnader	4 409	3 692
Förutbetalda licenser	1 116	873
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	485	129
Upplupna förvaltningsintäkter	105	-
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	1 355	270
Förutbetalda kostnader, övriga	8 794	11 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**18 470**	**18 233**

20230403091838

Not 26 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade avskrivningar över plan	49 014	50 920
Summa bokslutsdispositioner	**49 014**	**50 920**

Not 27 Avsättning för pensioner

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning vid periodens ingång	99 621	98 279
Utbetald pension	-7 148	-6 357
Nyintjänad pension	17 192	3 210
Ränta	3 211	3 958
Övrigt	1 593	531
Avsättning vid periodens utgång	**114 469**	**99 621**

Avsättningen för pensioner avser premier för ITP 2-planens ålderspension inklusive värdesäkring. Pensionsutfästelsen tryggas genom en kreditförsäkring hos PRI Pensionsgaranti.

Under 2021 fattade PRI beslut om förändringar i beräkningsgrunderna gällande ålderspension för ITP2 som är tryggad i egen regi. Förändringarna började gälla från den 1 januari 2022 och kommer innebära att den totala pensionsskulden kommer att öka.

Not 28 Avsättning för uppskjuten skatt

Skillnaden mellan redovisat värde och skattemässigt värde.

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-462 506	-435 134
Summa avsättning för uppskjuten skatt	**-462 506**	**-435 134**

Not 29 Finansiell riskhantering

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

Not 30 Låneskulder

Låneskulder (Mkr)	Nominellt värde 2022-12-31	Marknads-värde 2022-12-31	Nominellt värde 2021-12-31	Marknads-värde 2021-12-31
Skulder till koncern-företag	6 010	6 010	6 130	6 130
Totalt	**6 010**	**6 010**	**6 130**	**6 130**

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal.

Not 31 Ställda säkerheter

För egna skulder	2022-12-31	2021-12-31
Summa ställda säkerheter	-	-
Säkerheter i eget förvar	6 892 110	6 892 110

Not 32 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarförbindelse FPG/PRI	2 289	1 992
Ansvarförbindelse Fastigo	2 638	2 638
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	6 932	6 932
Garantiförbindelser	861	861
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	8 193	8 650
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Gropens gård KB	6 122	2 471
Borgensförbindelse Fastighetsbolaget Friskväderstorget KB	2 691	2 442
Summa eventualförpliktelser	**29 726**	**25 986**

Not 33 Långfristiga skulders förfallotider

	1–5 år	Senare än 5 år
Skulder till koncernföretag	0	5 980 000
Summa	**0**	**5 980 000**

20230403091189

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader, moderbolag	7 403	5 769
Upplupna sociala avgifter	10 973	13 827
Upplupna personalkostnader	19 495	18 161
Upplupna kostnader, underhåll	962	150
Upplupna taxebundna kostnader	59 369	56 207
Förutbetalda hyresintäkter	160 333	159 531
Upplupna om- och nybyggnads-kostnader	13 916	2 083
Upplupna kostnader, fastighetsskötsel	629	956
Övriga poster	14 518	12 837
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**287 598**	**269 521**

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterskuld och löneskatt.

Not 35 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar immateriella anläggningstillgångar	1 784	1 784
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	334 062	305 654
Avskrivning nedskrivning anläggningstillgångar	448	999
Återföring avseende återförda nedskrivningar	-1 361	-15 987
Ökning (+) / minskning (-) av avsättningar	14 848	1 342
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-77 758
Utrangeringsförlust komponent i materiella anläggningstillgångar	2 798	12 394
Övriga poster	9 190	644
Summa justering för poster som ej ingår i kassaflödet	**361 769**	**229 072**

Not 36 Erlagd ränta

	2022	2021
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-76 878	-76 664
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-3 110	-4 237
Summa erlagd ränta	**-79 988**	**-80 901**

Not 37 Specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital

	2022	2021
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	139 638	8 434
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	42 379	-140 485
Summa specifikation av kassaflödet från förändring av rörelsekapital	**182 017**	**-132 051**

Not 38 Outnyttjade kreditavtal

Framtidenkoncernens refinansieringsbehov under kommande 12 månader säkerställs av Göteborgs Stad.

Not 39 Nettolåneskuld

Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder, inklusive koncernkonto, samt avsättningar till pensioner/PRI med avdrag för likvida medel.

Not 40 Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Ingående balanserade vinstmedel	3 194 302 151
Erhållet aktieägartillskott	24 534 600
Årets resultat	100 461 504
Summa	**3 319 298 255**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare (1,16 kr/aktie)	984 000
I ny räkning balanseras	3 318 314 255
Summa	**3 319 298 255**

Not 41 Händelser efter balansdagen

Inga andra väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 13 februari 2023 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma i Göteborgs stads bostads-aktiebolag den 8 mars 2023.

20230403091900

Göteborg den 13 februari 2023

Margita Björklund
Ordförande

Kenneth Bernting
1:e vice ordförande

Johan Zandin
2:e vice ordförande

Peter Näslund

Bengt-Åke Harrysson

Josefin Stenmark

Dijana Koturanovic

Kicki Björklund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 13 februari 2023

Erik Fristedt
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Birgitta Adler
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmannarevisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Mira Engström
07078 2019

20230403091911

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, org.nr 556046-8562.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 34–62 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs stads bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–33 och 66–80. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar företagsledningen för bedömningen av företagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om företagsledningen avser att likvidera företaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs stads bostadsaktiebolag år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

20230403091922

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 13 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

20230403091 93

Granskningsrapport för 2022

Till årsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag Org.nr: 556046-8562
Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, har granskat bolagets verksamhet under 2022. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 13 februari 2023

Birgitta Adler
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

Erik Fristedt
Lekmannarevisor
utsedd av kommunfullmäktige

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Mira Engström
07078 2019

20230403091941

Styrelse 2022



Ordförande
Margita Björklund (L)
Invald: 2019
Sysselsättning: Seniorkonsult.
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i Björnhus AB, ordförande i M Björklunds Konsult AB, vice ordförande i Friskis&Svettis Göteborg, vice ordförande i FriskService AB, ledamot i styrelsen för Stiftelsen Ernst Hansons Donationsfond.



Förste vice ordförande
Kenneth Bernting (M)
Invald: 2018
Sysselsättning: Egenföretagare.
Övriga styrelseuppdrag:
Vd på Kenbrent Konsult AB.



Andre vice ordförande
Johan Zandin (V)
Invald: 2015
Sysselsättning: Programmerare.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i kommunfullmäktige Göteborg, Stadsbyggnadsnämnden i Göteborg och Sveriges Allmännytta.

Övriga ledamöter



Peter Näslund (S)
Invald: 2019
Sysselsättning: Pensionär, samt driver en enskild firma inom elinstallation.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i styrelsen för Södra skärgårdens Socialdemokratiska förening.



Bengt-Åke Harrysson (D)
Invald: 2019
Sysselsättning:
Fastighetskonsult.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Göteborgs Stads Fastighetsnämnd och Higabs styrelse.



Josefin Stenmark (MP)
Invald: 2020
Sysselsättning: Konsult inom kommunikation.
Övriga styrelseuppdrag:
Inga övriga styrelseuppdrag.



Dijana Koturanovic (S)
Invald: 2019
Sysselsättning: Handläggare på Ropo Capital Sweden AB.
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i Bjurslätts Socialdemokratiska förening.

20230403090195

Suppleanter



Anca Maria Dumitrescu (M)
Invald: 2021
Sysselsättning: Senior projektledare.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Broströmska Stiftelsen. Ordförande i WiTec Sweden.



Anna Hejdenberg Stoltz (V)
Invald: 2021
Sysselsättning: Pensionär.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Broströmska stiftelsen, ersättare i Patientnämnden Väst.



Isabelle Yalcintas (S)
Invald: 2020
Sysselsättning: Undersköterska på Sahlgrenska sjukhuset.
Övriga styrelseuppdrag: Suppleant Kommunal Väst Socialdemokratiska Förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Mattias Bygghammar.

Lekmannarevisorer

Erik Fristedt (L)
Birgitta Adler (S)

Lekmannarevisorssuppleanter

Alf Landervik (L)
Torbjörn Rigemar (S)

Arbetstagarrepresentanter



Simon Kappelmark
(Fastighetsanställdas förbund, ordförande)
Invald: 2016



Josef Mudey
(Fastighetsanställdas förbund, suppleant)
Invald: 2021



Niklas Nordell
(Unionen, ordförande)
Invald: 2020



Rebecca Lindqvist
(Unionen, suppleant)
Invald: 2021

20230403091196

Företagsledning
2022

Vad blir den största utmaningen för 2023?



Kicki Björklund
Verkställande direktör
E-post: kicki.bjorklund@bostadsbolaget.se
Utbildning: Teknologie doktor i fastighetsekonomi vid KTH.
Bakgrund: Tidigare vd för allmännyttiga SigtunaHem och arbetade dessförinnan på John Mattson Fastigheter AB, SPP och KTH.

Att i en ekonomiskt utmanande situation fortsätta det viktiga arbetet att genomföra strategin för superförvaltning och samtidigt underhålla våra fastigheter på ett tillfredsställande sätt.



Kjell Wolff
Tf ekonomichef
E-post: kjell.wolff@bostadsbolaget.se
Utbildning: Controllerutbildning vid IHM Business School, universitetsutbildning inom ledarskap och coaching samt kvalitets- och förändringsledning.
Bakgrund: Ekonomichef inom bygg- och tillverkningsindustrin. De senaste tio åren verksam som ekonomi- och managementkonsult med uppdrag inom bland annat bygg- och fastighetsbranschen samt uppdrag hos BRG.

Just nu gör vi ett byte av ekonomi- och verksamhetssystem vilket medför extraarbete för många medarbetare. Efter en inkörningsperiod kommer vi sedan kunna se en effektivisering av verksamhetens berörda processer.



Henrik Lundberg
Distriktschef Hisingen
E-post: henrik.lundberg@bostadsbolaget.se
Utbildning: Naturvetenskaplig linje på gymnasiet, därefter Försvarshögskolan och officersutbildning.
Bakgrund: Närmast som distriktschef på Samhall i Göteborg. Innan dess distriktschef inom företagshälsovården samt cirka 20 år som officer, inklusive FN tjänstgöringar i Bosnien, Kosovo, Liberia och Kashmir.

Att intensifiera arbetet med att skapa trygghet i utvecklingsområdena samtidigt som vi ser ökade kostnader för fastighetsdrift och underhåll. På Hisingen är även åtta av tio i ledningsgruppen rekryterade under 2022 – en utmaning men framförallt en fantastisk möjlighet!



Camilla Hallquist
Chef Fastighetsutveckling
E-post: camilla.hallquist@bostadsbolaget.se
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Bakgrund: Olika roller inom bygg- och fastighetsbranschen sedan 1992. Befattningar inom både privat och kommersiell verksamhet såsom Platzer Bygg, Länsförsäkringar och Riksbyggen.

Det finns många stora utmaningar för 2023. En av dem är att hantera de höga entreprenad- och materialpriserna.
En annan är arbetet med återbruk inom bygg och fastighetsbranschen som både är viktig och nödvändig.



Catarina Hagwall
Chef Marknad och Kommunikation
E-post: catarina.hagwall@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilekonom med inriktning redovisning, diplomerad marknadsekonom samt en projektledarutbildning vid Chalmers tekniska högskola.
Bakgrund: Electrolux Storköks marknadsavdelning i åtta år, därefter Saab Automobiles marknadsavdelning i 14 år.

Vi står inför många stora förändringsprojekt på Bostadsbolaget och vi har en utmaning i att få med oss både hyresgäster och våra medarbetare i de olika processerna, något vi kan underlätta med god och effektiv kommunikation.

20230403091 97

Vad blir den största utmaningen för 2023?



Magnus Redenheim
Distriktschef Centrum
E-post: magnus.redenheim@bostadsbolaget.se
Utbildning: Treårig ekonomisk linje på gymnasiet.
Bakgrund: Olika roller inom Bostadsbolaget under 28 år, främst inom ekonomi och fastighetsförvaltning. Har haft en ledarbefattning sedan 2005.

Att ta steg framåt för att successivt kunna möta kundernas efterfrågan på moderna digitala servicelösningar som bland annat förenklar kontakten med oss.



Gunnel Lundegren
Affärsutvecklingschef
E-post: gunnel.lundegren@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilingenjörsexamen inom väg- och vattenbyggnad vid Chalmers tekniska högskola.
Bakgrund: Arbetat främst som förvaltare, projektledare och fastighetsutvecklare inom fastighetsbranschen sedan 1998 och sedan 2005 i ledande roller. Har arbetat både inom den privata och offentliga sektorn hos bland annat Skandia Fastigheter, Västfastigheter och Aranäs Fastigheter.

Vi håller på att digitalisera många delar i verksamheten för att det ska bli lättare som kund att få kontakt med oss, göra en felanmälan, hantera avtal etcetera. Det blir en utmaning att driftsätta allt detta och få det att fungera optimalt redan från start för våra hyresgäster och användare.



Lotta Wittlöv-Stenman
HR-chef
E-post: lotta.wittlov-stenman@bostadsbolaget.se
Utbildning: Personalvetarprogrammet på Göteborgs universitet.
Bakgrund: Bland annat som utvecklingsledare på Stadskansliet, HR-strateg på Polismyndigheten samt HR-chef på RISE, division Säkerhet och transport.

Att säkra kompetensförsörjningen till Bostadsbolaget på kort och lång sikt. Vi behöver både stärka arbetet med vårt arbetsgivarvarumärke och titta på nya sätt att rekrytera personal.



Eva Håård
Tf distriktschef Öster
E-post: eva.haard@bostadsbolaget.se
Utbildning: Vårdutbildning på gymnasienivå.
Bakgrund: Fastighetschef på Willhem, Internationell Affärsområdeschef inom flera olika områden på STS Student Travel Schools.

Att under rådande världsläge kunna leva upp till våra kunders förväntningar och inte tappa fart i vårt arbete med våra utvecklingsområden.



Ulf Westerlund
Inköpschef
E-post: ulf.westerlund@bostadsbolaget.se
Utbildning: Civilingenjörsexamen, väg- och vattenbyggnad.
Bakgrund: Har tidigare arbetat i fastighetsförvaltnings-, entreprenad- och konsultverksamheter.

Ur ett inköpsperspektiv blir det en utmaning att hantera en osäker marknad i en annalkande lågkonjunktur.

20230403091198

Bostadsbolagets fastigheter

Bostadsbolaget är Göteborgs äldsta allmännyttiga bostadsbolag. Sedan starten 1945 har vi vuxit och är idag ett av Sveriges största bostadsbolag. Bostadsbolaget förvaltar totalt 24 824 lägenheter som finns utspridda i alla stadsdelar över hela Göteborg.

Bostadsbolaget är indelat i de tre distrikten Hisingen, Centrum och Öster. Varje distrikt har ett eget huvudkontor samt lokala områdeskontor med medarbetare som jobbar närmast hyresgästerna för att på ett nära sätt kunna leverera god och snabb service.

Distrikt Hisingen

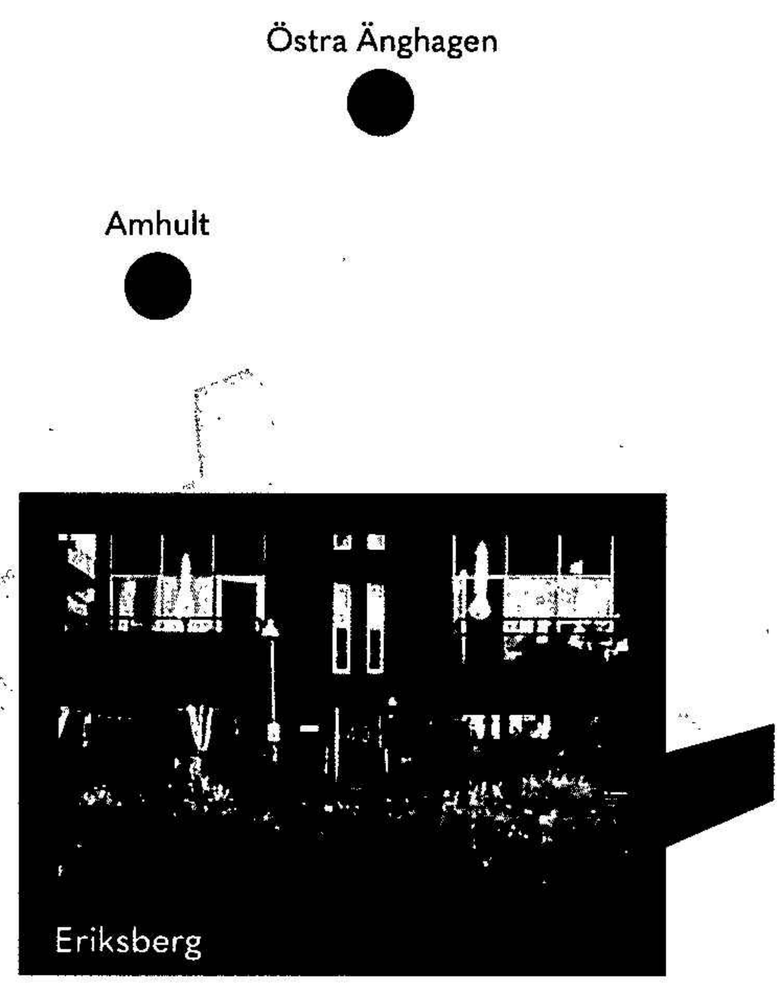
... med sina 8 750 lägenheter sträcker sig från Amhult i väster till Brunnsbo i Öster och är till ytan Bostadsbolagets största distrikt. I distrikt Hisingen arbetar 109 av Bostadsbolagets medarbetare. På Hisingen har vi tolv förvaltningsområden som präglas av allt från citynära stadsmiljö till vacker natur och strövområden. Här finns minihushåll för självhushållet till större lägenheter för den stora familjen, i hus från mitten av 1900-talet till nutid. På Hisingen ligger också Biskopsgården som är ett av våra tre utvecklingsområden.

Distrikt Centrum

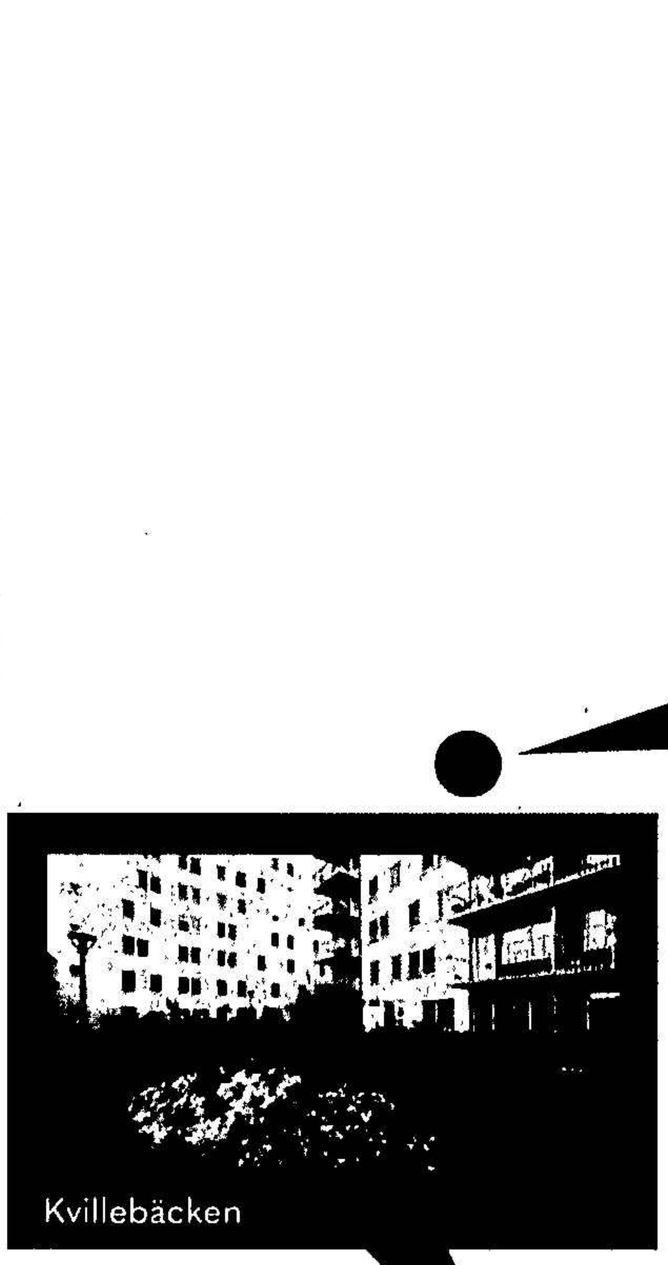
... med sina 8 252 lägenheter har störst andel av Bostadsbolagets kommersiella lokaler. Här arbetar 83 medarbetare i något av våra 14 förvaltningsområden. Bebyggelsen spänner över en lång tidsperiod med allt från byggnadsminnesmärkta fastigheter i Göteborgs centralaste delar till hus från miljonprogrammet. I distrikt Centrum finns exempelvis Bostadsbolagets äldsta hus som är från 1857 och ligger i Västra Nordstan. Här ligger också Tynnered som är ett av våra tre utvecklingsområden.

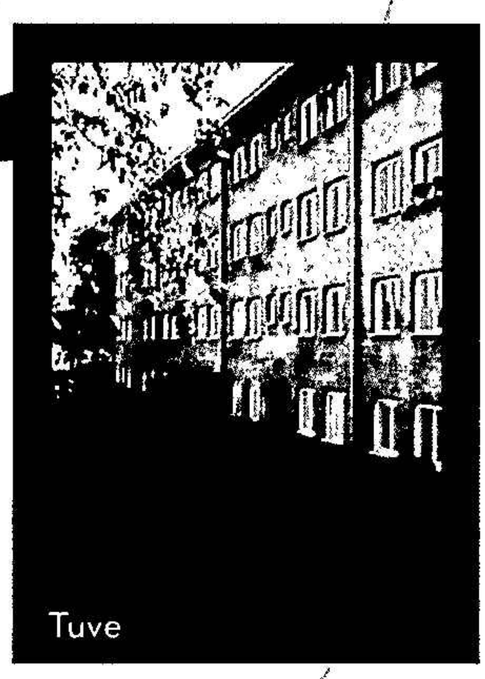
Distrikt Öster

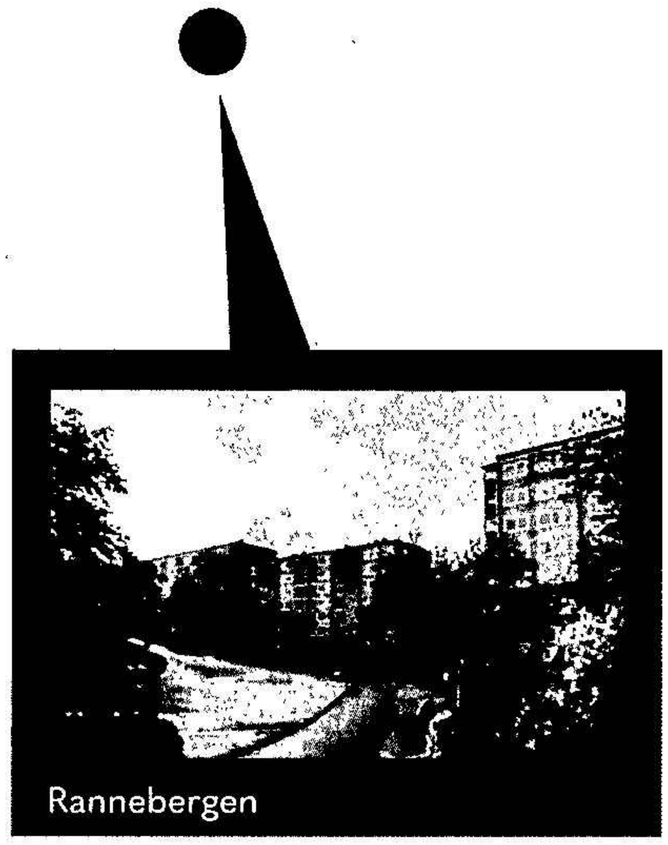
... förvaltar 7 822 lägenheter och fördelat på sex förvaltningsområden. Totalt är det 97 medarbetare som arbetar i distriktet. Här finns mångkulturella bostadsområden med ett stort utbud av aktiviteter, som Hammarkullen som är ett av Bostadsbolagets tre utvecklingsområden. I Öster ligger också Bostadsbolagets första område – Torpa som byggdes redan på 1940-talet. En stor del av fastigheterna i distriktet är annars från 1950- och 1960-talen och typiska för sin tid. Senast i raden är lägenheterna i det nya höga huset på Kortedala Torg.



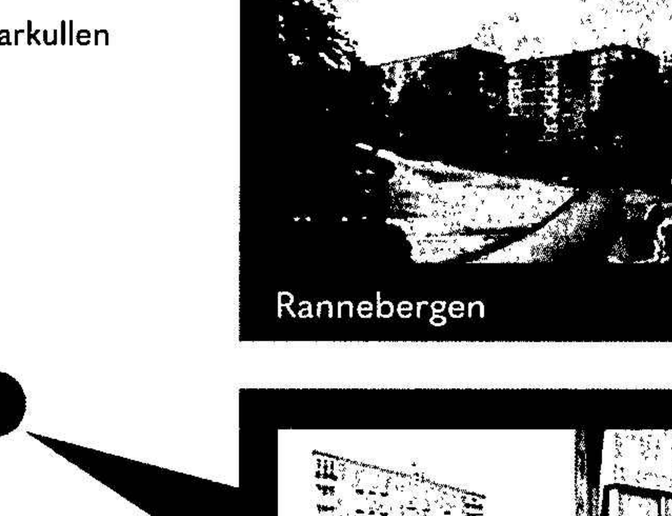
20230403091 99


Kvillebäcken


Tuve


Rannebergen


Kortedala


Öster om Heden



Haga


Majorna

Hammarkullen

Länsmansgården

Norra Biskopsgården

Rambergs-
staden

Ramberget

Brunnsbo

Kyrkbyn

Södra Biskopsgården

Västra
Nordstaden

Kungshöjd

Vasastan

Landala

Guldheden

Majviken

Järnbrott

Tynnered

Västra Järnbrott

Askimsviken

Torpa

Robertshöjd

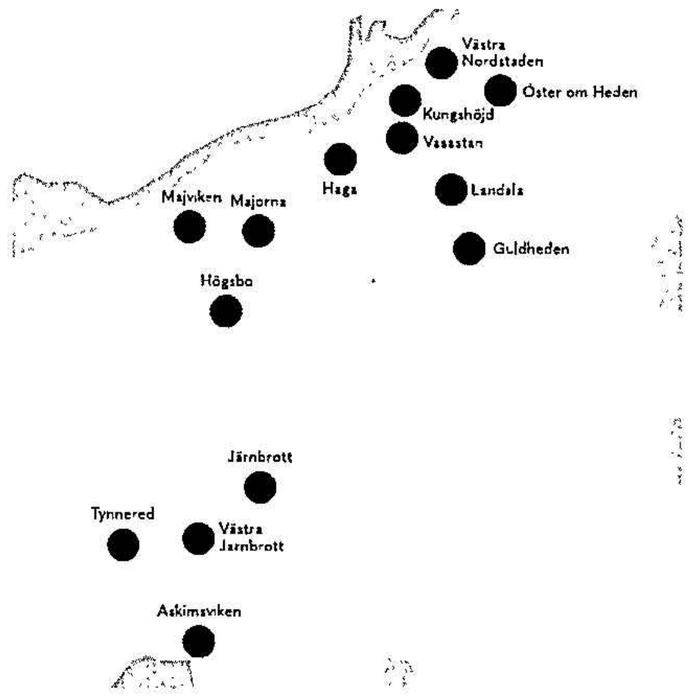
Östra Kålltorp

Centrum

20230403092000

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 45:1	Syster Estrids Gata 6	1950	2 336	14	44	60 000
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 46:1	Syster Estrids Gata 5-11	1950	11 605	12	228	306 000
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 48:2	Doktor Sven Johanssons backe 2-6	2020	4 069	0	66	179 120
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 48:3	Syster Estrids Gata 2-4	1969	2 208	4	30	59 693
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 49:1	Doktor Westrings Gata 2A-E	1971	1 620	53	30	43 284
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 50:1	Doktor Westrings Gata 4-6	1983	1 628	0	24	41 837
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 51:1	Doktor Westrings Gata 8-10	1982	1 628	22	24	42 014
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 52:1	Doktor Westrings Gata 3A-E, 5A-E, 7A-E, 9A-E	1959	6 438	822	120	172 849
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 54:3	Syster Emmas Gata 13-35	1951	4 063	148	72	106 510
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 54:4	Doktor Wengbergsgata 1-37	2005	5 813	0	66	199 600
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 55:2	Doktor Westrings Gat 13A-B 15A-B 17A-B 19A-B 21A-X	1967	9 631	528	185	258 100
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 56:1	Syster Emmas Gata 1-11	1964	1 836	0	36	48 927
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 57:4	Doktor Westrings Gata 16-36	1950	3 366	134	66	89 770
Centrum	113 Guldheden	Guldheden 57:5	Doktor Westringsgata 14A-C	2003	1 810	471	23	58 416
Centrum	107 Haga	Haga 19:16	Pilgatan 1-7, Skolgatan 29-43, Ö Skansgatan 28-34	1983	9 063	530	117	313 382
Centrum	107 Haga	Haga 2:1	Mellangatan 2A, Södra Allégatan 2A	1962	1 991	257	17	65 521
Centrum	107 Haga	Haga 2:2	Västra Skansgatan 1A, Södra Allégatan 2B	1984	2 014	537	21	72 909
Centrum	107 Haga	Haga 2:3	Haga Östergata 4B, Västra Skansgatan 1B	1970	1 243	152	14	40 388
Centrum	107 Haga	Haga 2:4	Haga Östergata 4A, Mellangatan 2B	1970	962	603	12	37 721
Centrum	107 Haga	Haga 20:19	Husargatan 33-41, Skolgatan 26-34,26A,28A	1985	6 572	284	86	232 346
Centrum	107 Haga	Haga 20:20	Skanstorget 15-16,17A-B, Skolgatan 36, 38A-B	1984	1 040	139	19	34 103
Centrum	107 Haga	Haga 23:1	Haga Nygata 31A, Husargatan 18B-C	1987	741	279	10	29 220
Centrum	107 Haga	Haga 23:10	Pilgatan 22	1989	0	105	0	25 121
Centrum	107 Haga	Haga 23:22	Husargatan 20-28 och 34	1988	3 913	389	53	142 127
Centrum	107 Haga	Haga 23:23	Haga Nygata 33B	1990	435	72	6	17 180
Centrum	107 Haga	Haga 23:24	Haga Nygata 35A-B	1990	375	139	6	16 197
Centrum	107 Haga	Haga 24:15	Haga Nygata 25C, Skolgatan 18A-B, 20A-B	1986	590	510	11	28 181
Centrum	107 Haga	Haga 24:2	Haga Nygata 29B, Husargatan 19C-F, 21F	1987	903	115	11	34 120
Centrum	107 Haga	Haga 24:3	Haga Nygata 29A,C,D, Husargatan 19B, 19G, 21A	1987	942	481	12	38 112
Centrum	107 Haga	Haga 24:7	Husargatan 23-27, 29A	1989	2 202	51	32	78 713
Centrum	107 Haga	Haga 25:18	Haga Nygata 19C-D,21B, Skolg 13B-C, Ö Skansg 16A-D	1986	1 361	431	25	54 771
Centrum	107 Haga	Haga 25:19	Pilgatan 2B, 4-8, Skolg 15-25, Östra Skansg 18-24	1986	8 030	335	104	281 455
Centrum	107 Haga	Haga 5:10	Kaponjärsgatan 4A-F, Östra Skansgatan 3A-G	1981	4 978	869	69	170 980
Centrum	118 Heden	Heden 22:12	Engelbrektsg 36-54 Hallandsg 1-5 Sten Stureg 20-26	1989	16 996	1 749	221	514 600
Centrum	118 Heden	Heden 22:13	Bohusg 3-5, Skåneg 15A-B, 17A-E, Engelbrektg 58-62	1991	20 279	1 395	270	623 400
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 37:22	Kungshöjdsgatan 8	1979	1 995	430	25	72 277
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 41:2	Hvitfeldtsgatan 3A-B	1987	1 118	25	13	35 461
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 41:3	Hvitfeldtsgatan 5A-B	1986	1 225	0	13	38 600
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 41:6	Kungshöjdsgatan 7A-C	1973	907	59	16	29 781
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 42:3	Kungsgatan 9C	1989	1 240	190	15	44 881
Centrum	116 Inom Vallgraven	Inom vallgraven 43:11	Kungsgatan 5, 5A-B	1960	2 436	1 185	35	92 600





Antenngatan, Järnbrott

20230403090701

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-ar	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 58:13	Svalebogatan 41, 41A-C, 43A-C	1982	2 901	107	60	79 220
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 88:1	Späckhuggaregatan 2A-C, 4A-C	1948	1 646	0	31	41 204
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 89:1	Späckhuggareg 3A-B, 5A-C Svalebog 48A-B, 50A-D	1948	3 657	0	68	90 769
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 90:1	Späckhuggaregatan 6A-F	1960	1 962	21	36	48 442
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 91:1	Blåvalsgatan 6A-C, 8A-C	1948	2 172	675	37	56 016
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 92:1	Bokekullsgatan 1A-B, 3A-B, 5A-B	1948	1 908	0	36	46 600
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 93:2	Bokekullsgatan 7A-C, Delfingatan 1A-C, 3A-D	1948	3 339	157	61	82 829
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 94:1	Blåvalsgatan 3A-D 5A-D 7A-D 9A-D Högsbog 15A-D	1949	6 495	180	120	161 319
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 95:1	Blåvalsgatan 1A-E	1949	1 617	21	30	40 039
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 96:1	Späckhuggaregatan 7A-C	1948	1 086	0	18	26 600
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 97:1	Svalebogatan 47A-F	1948	1 935	158	36	48 654
Centrum	101 Kungsladugård	Kungsladugård 98:1	Svalebogatan 45A-D	1948	1 299	0	24	32 000
Centrum	212 Björkekärr	Kålltorp 57:5	Övre Sanatoriegatan 5-19	2020	0	0	0	77 027
Centrum	112 Landala	Landala 10:19	Aschebergsgatan 49B	1974	0	197	0	14 648
Centrum	112 Landala	Landala 10:20	Kapellgången 1-2	1974	7 914	12 144	198	225 065
Centrum	112 Landala	Landala 10:21	Kapellgången 3, Landalagången 2-6	1973	4 678	17	80	126 278
Centrum	112 Landala	Landala 10:22	Landalagången 8-14, Kapellgången 7	1985	5 774	768	96	164 894
Centrum	112 Landala	Landala 10:23	Landalagången 11-17	1984	5 648	112	92	154 666
Centrum	112 Landala	Landala 10:24	Landalagången 5-9	1973	4 253	55	68	116 340
Centrum	112 Landala	Landala 12:16	Landalabergen 4-5	1971	2 755	153	45	69 974
Centrum	112 Landala	Landala 12:17	Landalabergen 6-7	1971	2 719	91	45	69 671
Centrum	112 Landala	Landala 12:18	Landalabergen 8-10	1971	3 916	478	59	102 197
Centrum	112 Landala	Landala 12:23	Landalabergen 35-37	1989	3 326	0	67	90 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:24	Landalabergen 22-24	1972	3 739	0	60	97 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:25	Landalabergen 20-21	1971	2 578	0	40	66 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:26	Landalabergen 31-34	1985	4 139	0	80	113 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:27	Landalabergen 28-30	1982	3 994	0	60	104 000
Centrum	112 Landala	Landala 12:28	Landalabergen 17-19	1981	3 994	0	60	104 000
Centrum	112 Landala	Landala 37:3	Hantverkaregatan 1	1985	1 258	0	16	45 800
Centrum	112 Landala	Landala 37:4	Hantverkaregatan 2-8	1984	1 254	63	27	45 400
Centrum	112 Landala	Landala 37:5	Malmstensgatan 4-6	1984	462	741	9	0
Centrum	112 Landala	Landala 40:1	Egnahemsvägen 1-7	2016	3 011	104	44	121 963
Centrum	112 Landala	Landala 41:1	Egnahemsvägen 9-11	2016	1 761	2	24	68 000
Centrum	103 Majorna	Majorna 202:1	Karl Johansgatan 24, Kommendörsgatan 9A-C	1989	656	278	10	19 951
Centrum	103 Majorna	Majorna 202:8	Kaptensgatan 10A-B,12,14A-B, Kommendörsg 11-13	1990	6 850	469	89	197 141
Centrum	103 Majorna	Majorna 203:9	Kaptensgatan 15A-C,17A-B, Styrmansg 16A-C, 20	1988	10 431	350	141	291 810
Centrum	103 Majorna	Majorna 204:11	Lotsgatan 2-12, Styrmansgatan 9-19,13A	1991	10 864	1 078	148	318 769
Centrum	103 Majorna	Majorna 205:2	Lotsgatan 3A-D, 5A-E	1991	9 866	828	116	283 677
Centrum	103 Majorna	Majorna 209:7	Karl Johansgatan 19	1990	1 017	1 391	22	64 000
Centrum	103 Majorna	Majorna 213:14	Betzensgatan 1, Karl Johansgatan 33	1981	8 399	1 021	86	237 674
Centrum	103 Majorna	Majorna 214:26	Karl Johansgatan 49A-E	1964	8 421	1 331	184	246 234
Centrum	103 Majorna	Majorna 214:27	Karl Johansgatan 47 F-H	1967	6 509	697	133	191 391
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 23:9	Nedre Kvarnbergsgatan 12-22	1981	5 568	658	74	200 136
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 24:12	Kronhusgatan 10	1985	664	163	9	24 782
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 24:9	Kronhusgatan 12, Torggatan 12	1985	3 563	100	49	124 889
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 26:4	Nedre Kvarnbergsgatan 4-10	1981	3 471	489	48	125 511
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 27:5	Kvarnbergsgatan 11	1981	1 602	209	26	57 107
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 27:8	Kvarnbergsgatan 3-9, Övre Spannmålsgatan 4-6	1983	2 658	118	41	86 577
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 28:4	Nedre Kvarnbergsgatan 17	1982	798	182	12	29 607
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 29:1	Övre Spannmålsgatan 2A-B	1970	1 111	30	15	34 802
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 29:3	Mjölnaregatan 3A-B	1960	890	54	12	28 320
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 29:4	Kvarnbergsgatan 4, Övre Spannmålsgatan 2C	1980	952	72	16	31 550
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 30:1	Sankt Eriksgatan 2A-B	1984	2 886	0	34	96 884
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 30:2	Kvarnbergsgatan 8, Mjölnaregatan 4	1984	1 608	0	19	51 600
Centrum	116 Inom Vallgraven	Nordstaden 31:2	Kvarnbergsgatan 12, Nedre Kvarnbergsgatan 5	1960	876	61	13	27 366
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 10:15	Haga Kyrkogata 24	1986	761	41	9	28 248
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 12:17	Vasagatan 11	1981	200	449	1	14 901
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 12:18	Viktoriagatan 11	1981	979	150	5	34 030

20230403092O2

FASTIGHETSBESTÅND

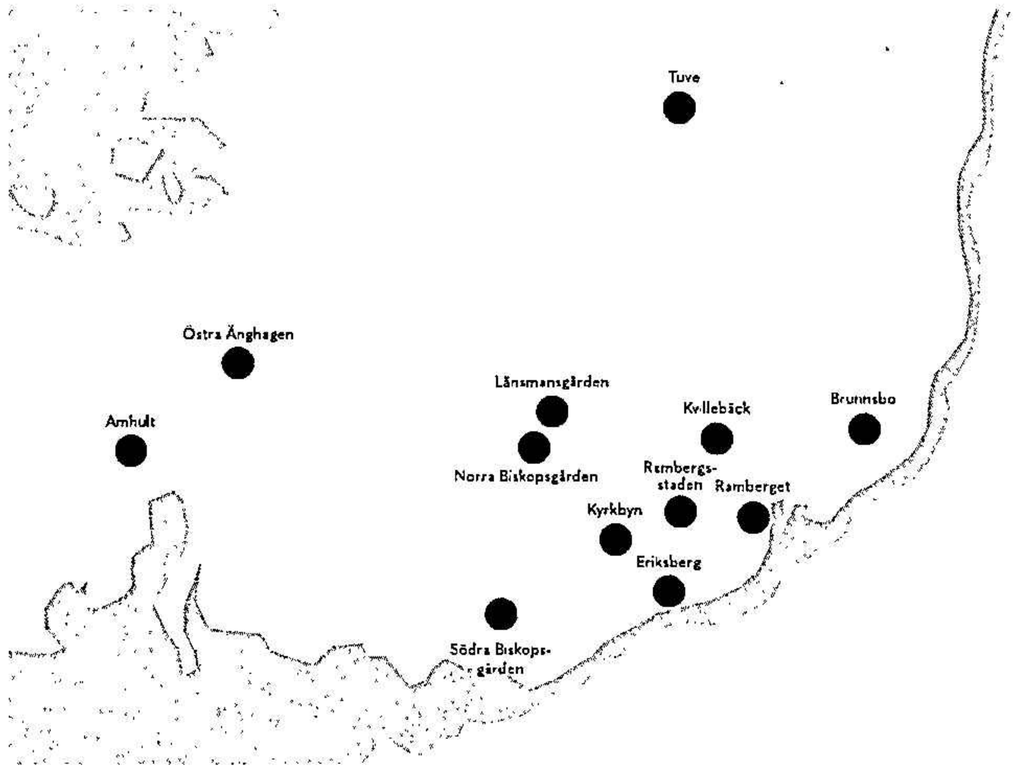
Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 15:13	Viktoriagatan 20A-B	1982	1 069	314	15	42 417
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 15:15	Karl Gustavsgatan 17A-B, 19A-B	1991	3 285	344	32	126 659
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 19:1	Karl Gustavsgatan 16A-B	1980	1 407	127	19	51 649
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 19:13	Karl Gustavsgatan 22A-B	1981	1 259	74	16	43 808
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 7:14	Viktoriagatan 10A-B	1980	789	243	9	30 810
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 7:3	Storgatan 15A-B	1986	860	116	11	33 530
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 8:6	Bellmansgatan 12A-B, Viktoriagatan 5	1980	1 278	493	16	50 962
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 9:16	Bellmansgatan 3	1988	1 914	37	29	72 513
Centrum	115 Vasastaden	Vasastaden 9:8	Bellmansgatan 15A-B, Viktoriagatan 7	1984	1 672	110	21	62 358
Sydväst	523 Askim	Hult 36:1	Askims Strandväg 2	2018	819	0	19	40 000
Sydväst	523 Askim	Hult 37:1	Askims Strandväg 4-6	2018	1 649	0	38	81 000
Sydväst	523 Askim	Hult 547:1	Hult Åsens väg 11-23	2020	6 876	494	103	256 225
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 12:2	Kondensatorsgatan 3-29	1986	4 645	95	85	95 133
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 13:1	Relägatan 8-12, 12A	1972	1 942	0	30	36 202
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:10	Norra Dragspelsgatan 16, 20	1984	5 571	596	88	122 931
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:2	Norra Dragspelsgatan 4	1962	4 112	39	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:3	Norra Dragspelsgatan 6	1962	4 112	71	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:4	Norra Dragspelsgatan 8	1962	4 112	74	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:5	Norra Dragspelsgatan 10	1962	4 112	101	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:6	Norra Dragspelsgatan 12	1962	4 147	71	60	68 038
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 133:7	Norra Dragspelsgatan 14	1963	3 801	39	55	63 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:1	Norra Dragspelsgatan 9-31	1962	5 454	0	83	88 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:10	Södra Dragspelsgatan 39	1963	3 774	1	55	63 013
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:11	Södra Dragspelsgatan 41	1964	3 774	0	55	63 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:14	Pianogatan 18-48	1963	6 973	51	109	114 069
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:15	Pianogatan 74-84	1968	3 125	12	43	50 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:18	Södra Dragspelsgatan 43	1964	4 117	39	60	68 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:20	Pianogatan 50-72	1962	5 310	20	83	86 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:3	Norra Dragspelsgatan 1-7, Pianogatan 2-16	1962	5 373	40	82	87 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 134:9	Södra Dragspelsgatan 37	1963	4 117	1	60	69 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:1	Södra Dragspelsgatan 20	1963	3 426	60	50	58 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:2	Södra Dragspelsgatan 22	1963	3 426	0	50	57 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:3	Södra Dragspelsgatan 24	1963	3 426	49	50	57 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:4	Södra Dragspelsgatan 26	1963	3 426	56	50	58 000
Sydväst	513 Tofta	Järnbrott 136:8	Södra Dragspelsgatan 28	1963	3 426	39	50	57 000
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 14:2	Relägatan 1-19	1967	3 300	95	60	67 001
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:14	Briljantgatan 37-50, 41B	1967	10 444	15	129	164 061
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:15	Briljantgatan 51-65	1967	6 296	232	86	118 009
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:19	Topasgatan 13A	1967	0	179	0	925
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:20	Topasgatan 4	1966	0	826	0	16 487
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:25	Briljantgatan 50B-C	2020	4 861	0	91	128 000
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:3	Topasgatan 53-57	1966	5 558	8	75	87 000
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:4	Topasgatan 5-12	1966	4 544	1 973	63	79 745
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:5	Topasgatan 14-26	1967	6 649	26	94	104 025
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:6	Topasgatan 27-39	1966	6 367	56	90	100 190
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:7	Topasgatan 40-47	1966	3 430	18	49	54 063
Sydväst	518 Ängås	Järnbrott 164:8	Topasgatan 48-52	1965	4 029	129	59	63 326
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 17:1	Bildradiogatan 13-27, Relägatan 4-6, 4A	1988	3 931	138	68	81 947
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 18:1	Bildradiogatan 10-12	1952	2 080	0	32	41 161
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 19:2	Antenngatan 7-9, 9A-C, Radiotorget 1	2021	5 089	1 324	86	168 526
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 20:1	Antenngatan 10	1954	472	711	15	14 712
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 3:1	Bildradiogatan 14-26	1973	3 496	222	57	69 922
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 4:2	Bildradiogatan 29-55	1990	4 524	209	84	105 910
Sydväst	515 Järnbrott	Järnbrott 8:2	Modulatorsgatan 1-17	1990	3 629	92	62	82 377
Sydväst	518 Ängås	Parkeringfastighet distrikt 1	Parkeringsfast. distrikt 1	1988				21 587
Summa Centrum					**537 669**	**50 038**	**8 252**	**14 500 130**

20230403092O3

Hisingen

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Hisingen	705 Nolered	Amhult 2:94	Olenas Lycka 1-18, Krogens Gård 1-24	2004	3 315	87	42	77 405
Hisingen	705 Nolered	Amhult 2:95	Benjamins Lycka 1, Krimlanns Gård 1-48	2004	5 984	47	76	135 648
Hisingen	705 Nolered	Amhult 2:96	Amhults Uppegård Lille Johans, Stenängens	2005	8 930	71	112	188 728
Hisingen	705 Nolered	Amhult 2:97	Mörängens Lycka 1-26, Vännernas Gård 1-44	2005	5 435	24	70	114 178
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:1	Berättelsegatan 40-44	1964	2 483	31	37	33 094
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:2	Berättelsegatan 12-28, 21B	1963	8 607	286	130	115 937
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:4	Brunnsbotorget 4-6	1965	5 700	685	88	77 914
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:6	Berättelsegatan 1-11	1963	5 713	445	96	78 148
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:7	Berättelsegatan 29-39	1963	6 085	0	101	82 000
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 1:8	Anekdotgatan 1-5, Berättelsegatan 45-51	1963	5 451	5	90	73 400
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:22	Balladgatan Folkvisegatan Memoargatan	1996	24 124	2 232	368	338 473
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:3	Memoargatan 2-8	1965	6 421	43	112	85 279
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:4	Humoreskgatan 4-8	1964	5 700	62	88	74 340
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:5	Kåserigatan 2	1965	2 617	62	32	33 991
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:6	Kåserigatan 3, 3B	1965	2 680	0	33	34 800
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:8	Kåserigatan 4, 4B	1965	2 673		33	34 800
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 7:9	Kåserigatan 5	1965	2 617	12	32	33 683
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 866:578	Humoreskgatan 1	2005	0	413	0	4 677
Hisingen	410 Brunnsbo	Backa 866:704	Anekdotgatan 4-8	2014	1 019	0	58	37 393
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:4	Blidvädersgatan 63-67, 63B-C, Vårvädersgatan 28-32	1972	2 642	1 542	38	34 981
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:5	Blidvädersgatan 57-61, Vårvädersgatan 20-24	1989	2 508	428	36	30 827
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:6	Blidvädersgatan 49A-E, 51A-D,53	1969	3 901	79	66	50 939
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:7	Blidvädersgatan 41A-E,43A-D,45	1989	3 901	198	66	53 888
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 26:8	Blidvädersgatan 33A-F, 35A-E,37	1991	4 553	214	78	66 294
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:1	Vårvädersgatan 1, 3	1967	5 286	128	109	61 780
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:2	Vårvädersgatan 5, 7	1967	5 285	73	109	60 568
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:3	Vårvädersgatan 9, 11	1967	5 341	52	110	61 720
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:4	Vårvädersgatan 13	1968	2 672	26	55	30 677
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:5	Vårvädersgatan 15, 17	1968	5 098	72	105	57 981
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 28:6	Vårvädersgatan 19, 21	1968	4 008	62	83	45 516
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 29:6	Blidvädersgatan 7, 9A-E, 11A-D	1978	3 846	158	66	51 525
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 29:7	Blidvädersgatan 13, 17A-G, 19A-E	1987	4 392	98	79	60 655
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Biskopsgården 29:8	Blidvädersgatan 21, 25A-F, 27A-E, 29	1993	5 240	128	90	76 262
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:10	Dimvädersgatan 19-34, 34A-B	1961	9 075	564	130	91 238
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:11	Godvädersgatan 25-46	1968	12 679	323	184	125 222
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:14	Friskväderstorget 9-12	1986	5 395	1 303	99	60 441
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:15	Friskväderstorget 1	1959	0	813	0	4 025
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:16	Friskväderstorget 2-8	1991	11 770	3 324	140	165 200





Rimfrostgatan, Länsmansgården

20230403092204

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:17	Godvädersgatan 47-68	1959	11 107	431	172	111 582
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:18	Dimvädersgatan 1-18	1958	8 406	807	129	87 954
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:2	Dimvädersgatan 57-82	1958	12 796	258	196	126 826
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:3	Dimvädersgatan 36-55	1958	10 484	149	163	103 697
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:6	Godvädersgatan 1-14	1959	8 231	160	121	81 011
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 51:7	Godvädersgatan 15-24	1959	9 176	418	149	93 515
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 60:2	Klarvädersgatan 1-15	1979	7 620	284	105	74 992
Hisingen	701 Norra Biskopsgården	Biskopsgården 61:6	Klarvädersgatan 16-33	1969	9 128	558	127	88 873
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 92:1	Rimfrostgatan 1-17	1965	4 690	2	63	47 000
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 92:2	Rimfrostgatan 19-27	1965	2 564	0	35	25 600
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 93:1	Temperaturgatan 32-66	1965	8 017	0	117	81 000
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 93:2	Temperaturgatan 10-30	1965	4 889	0	75	53 899
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 93:3	Temperaturgatan 2-8	1965	1 564	190	24	16 435
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:1	Rimfrostgatan 105-125	1965	5 141	0	77	52 400
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:2	Rimfrostgatan 87-103	1965	4 107	0	63	41 200
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:3	Rimfrostgatan 73-85	1964	3 476	52	49	35 221
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:4	Rimfrostgatan 59-71	1964	3 315	130	49	33 983
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:5	Rimfrostgatan 49-57	1964	2 570	0	37	25 800
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:6	Rimfrostgatan 39-47	1965	2 986	0	44	30 000
Hisingen	702 Länsmansgården	Biskopsgården 94:7	Rimfrostgatan 29-37	1965	2 564	0	35	25 600
Hisingen	402 Kvillebäcken	Kvillebäcken 13:6	Rundbäcksg 15 Färgfabriksg 18 Gustaf Dahlensg 9B-D	2014	5 640	149	92	195 050
Hisingen	402 Kvillebäcken	Kvillebäcken 43:1	Drakblommegatan 3-25	1960	5 772	35	161	102 173
Hisingen	402 Kvillebäcken	Kvillebäcken 78:1	Färgfabriksg 10-12, G:a Tuvev 11A-C, Rundbäcksg 7	2013	7 435	323	104	249 343
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 156:2	Inägogatan 17A-D	1987	1 816	0	32	32 765
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 27:13	Inägogatan 19A-D	1986	1 816	4	32	32 616
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 37:2	Byalagsgatan 8A-B, 10A-F, Inägogatan 8A-D	1969	4 146	175	78	78 669
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 89:7	Kyrkbytorget 1-3	1996	1 492	1 261	56	43 064
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 92:1	Byalagsgatan 12A-F, 14A-B, Eketrägatan 11A-D	1968	3 661	933	90	74 977
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 93:2	Eketrägatan 5-9, Äringsgatan 4	1984	6 024	0	119	119 000
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 94:2	Äringsgatan 6A-C	1983	1 101	63	19	21 384
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 95:1	Eketrägatan 1A-G, Äringsgatan 1A-F	1986	4 642	1 408	87	96 794
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 96:1	Eketrägatan 10A-F	1977	2 236	93	54	43 835
Hisingen	414 Kyrkbyn	Kyrkbyn 96:2	Eketrägatan 2A-E, 6A-F, 8A-F	1984	5 853	584	111	111 180
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 12:15	Inlandsgatan 29A-G	1964	1 044	33	14	18 200
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 29:2	Stataregatan 2A-E	1985	1 271	71	23	26 259
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 32:1	Lantmannagatan 8A-E	1985	1 478	140	27	31 300
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:1	Lantmannagatan 4A-B, Östra Keillersgatan 4A-B	1986	1 048	183	21	23 151
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:2	Inlandsgatan 38A-E	1983	1 358	222	26	28 617
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:3	Inlandsgatan 36A-D	1983	1 089	47	21	21 710
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 33:4	Östra keillersgatan 4A-D	1986	1 070	0	21	22 400
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 6:10	Västra Andersgårdsgatan 7A-C 9A-D 11, 13A-D 15A-C	1946	4 308	0	91	78 000
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 7:2	Inlandsgatan 34A-D	1982	607	83	10	12 129
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 7:8	Östra Andersgårdsgatan 1A-B, 3A-B, 5A-B	1976	2 465	379	43	49 044
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 7:9	Östra Keillersgatan 6A-D	1964	668	0	16	12 200
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:10	Västra Andersgårdsgatan 12	2004	2 057	0	57	54 635
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:11	Västra Andersgårdsgatan 10	1972	2 015	0	70	43 600
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:12	Västra Andersgårdsgatan 6	1972	2 015	156	70	44 098
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:13	Västra Andersgårdsgatan 4	1972	2 015	0	70	43 600
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:14	Gropegårdsgatan 5	1972	4 275	0	151	93 000
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:15	Gropegårdsgatan 1 B	1972	0	1 115	0	5 665
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:16	Gropegårdsgatan 1	1972	5 209	0	185	116 000
Hisingen	415 Rambergsstaden	Rambergsstaden 9:9	Gropegårdsgatan 5	1972	0	0	0	0
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 28:28	Manövergången 2-4 Styrfarten 4A-C, 6A-C, 8	2001	4 258	72	46	139 811
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 28:30	Maskinkajen 15 Styrfarten 10-20 Styrgången 2-10 Va	2001	11 562	677	142	400 863
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 55:1	Styrfarten 1-7 Ostindiefararen 2-14 Monsung 4-8	2010	9 878	109	163	348 511
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 56:1	Ostindiefararen 16-36, Styrfarten 15-17	2009	7 057	118	105	237 324

20230403092O5

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 57:1	Ostindiefararen 38-56, Styrfarten 19-23	2008	8 544	113	121	304 644
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 68:1	Monsungatan 56-64	2012	5 947	169	86	211 523
Hisingen	416 Eriksberg	Sannegården 74:1	Maj På Malö Gata 22-30	2010	5 829	137	80	201 295
Hisingen	705 Nolered	Torslanda 175:3	Lilleby Ås 10-18	2002	1 960	0	30	42 212
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:140	Norumshöjd 45-51	1967	4 194	5	56	51 800
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:141	Norumshöjd 1-8	1966	2 376	0	31	29 200
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:142	Norumshöjd 5	1966	2 443	0	32	30 000
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:143	Glöstorpsvägen 1A	1966	0	263	0	6 212
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:144	Norumshöjd 9-12	1966	2 443	0	32	29 800
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:145	Norumshöjd 13-16	1967	2 443	10	32	30 000
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:146	Norumshöjd 17-23	1968	3 795	327	50	47 181
Hisingen	405 Tuve	Tuve 10:148	Nolehultsvägen 20, 22, 26	2019	6 237	0	113	159 800
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:61	Norumshöjd 52-77, 65B-D	1979	17 375	151	227	218 713
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:63	Norumshöjd 78-84	1968	4 123	1	56	51 400
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:64	Norumshöjd 24-44	1967	12 547	79	169	154 387
Hisingen	405 Tuve	Tuve 9:65	Norumshöjd 85-104	1979	12 444	78	157	155 393
Hisingen	708 Södra Biskopsgården	Parkeringfastighet distrikt 2	Parkeringsfast. distrikt 2	2008	0	0	0	35 739
Summa Hisingen					**537 058**	**27 287**	**8 750**	**8 885 179**

Öster

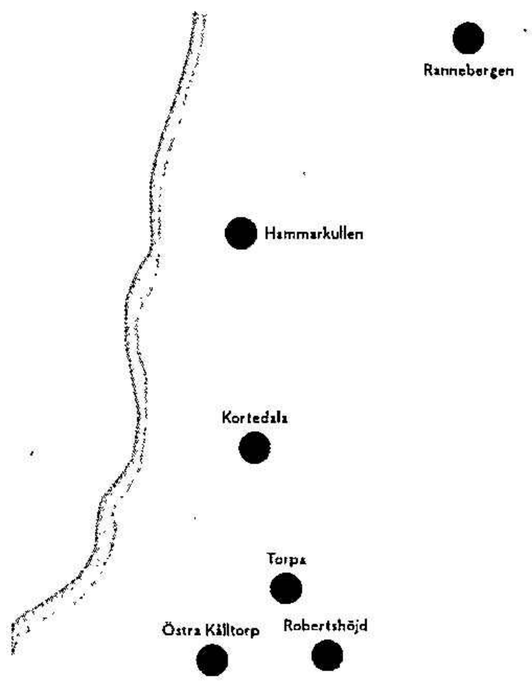
Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Nordost	602 Rannebergen	Angered 81:2	Fjällviolen 1-4	1974	5 754	0	92	54 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 81:3	Fjällviolen 5-8	1974	5 681	15	91	53 248
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:12	Fjällhavren 2-4	1973	3 661	1	59	34 000
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:13	Fjällhavren 5-8	1973	5 019	0	80	46 400
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:16	Fjällkåpan 3-5	1972	3 984	0	60	37 800
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:17	Fjällkåpan 6-9	1972	5 226	0	79	49 000
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:18	Fjällkåpan 10-12	1971	3 956	27	59	36 861
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:2	Fjällglimmen 8	1973	0	948	0	0
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:21	Fjällnejlikan 4-7	1973	5 787	22	87	54 431
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:22	Fjällnejlikan 1-3	1972	4 563	0	69	43 400
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:23	Fjällsippan 4-6	1972	4 549	0	68	42 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:24	Fjällsippan 1-3	1972	4 563	120	69	43 463
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:25	Fjällsyran 4-6	1973	4 273	0	68	39 600
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:26	Fjällsyran 1-3	1973	4 281	0	69	39 600
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:27	Fjällveronikan 4-7	1973	5 787	18	87	54 424
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:28	Fjällveronikan 1-3	1973	3 956	0	59	36 800
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:29	Fjällveronikan 9	1975	0	313	0	357
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:3	Fjällbinkan 8-10	1975	3 411	191	56	32 902
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:4	Fjällbinkan 5-7	1975	3 751	25	63	33 442
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:5	Fjällbinkan 2-4	1975	4 522	0	75	42 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:6	Fjällglimmen 1-3	1975	4 019	8	64	38 000
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:7	Fjällglimmen 4-7	1975	5 965	16	96	56 037
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:8	Fjällgrönan 4-6	1975	4 485	0	68	42 200
Nordost	602 Rannebergen	Angered 82:9	Fjällgrönan 7-10	1976	5 477	1	82	52 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 31:8	Gropens Gård 2-35	1968	15 477	351	204	143 779
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:10	Bredfjällsgatan 62-66	1969	4 853	138	79	51 439
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:11	Bredfjällsgatan 68	1969	0	0	0	0
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:2	Bredfjällsgatan 2-6	1969	5 768	1	92	54 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:3	Bredfjällsgatan 8-12	1979	6 126	182	85	60 678
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:4	Bredfjällsgatan 14-18	1979	5 868	326	85	59 174
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:5	Bredfjällsgatan 20-24	1974	5 782	328	83	58 976

20230403092205

FASTIGHETSBESTÅND

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:6	Bredfjällsgatan 26-34	1974	8 409	662	124	84 248
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:7	Bredfjällsgatan 36-46	1969	10 128	1 201	142	96 048
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:8	Bredfjällsgatan 50-54	1974	5 045	0	70	48 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 35:9	Bredfjällsgatan 56-60	1974	5 093	0	69	48 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:10	Sandeslättsgatan 1	1970	0	622	0	8 797
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:11	Hammarkulletorget 36-40	1970	5 008	1	68	47 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:12	Hammarkulletorget 41-46	1970	4 904	0	71	46 200
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:13	Hammarkulletorget 47-51	1970	4 793	0	69	44 800
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:31	Hammarkulletorget 10	1971	0	334	0	708
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:32	Hammarkulletorget 52-56	1970	5 451	1	93	52 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:33	Hammarkulletorget 57-60	1970	4 630	0	80	43 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:40	Hammarkulletorget 61-64	2002	0	15 947	0	12 987
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:6	Hammarkulletorget 13-18	1970	5 758	0	83	53 200
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:7	Hammarkulletorget 19-24	1970	5 953	0	82	56 800
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:8	Hammarkulletorget 25-29	1970	4 505	0	61	43 200
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 37:9	Hammarkulletorget 30-35	1970	5 899	0	84	56 600
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:2	Sandeslätt 39-43	1969	3 393	20	50	31 653
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:3	Sandeslätt 44-50	1969	4 196	0	60	38 400
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:4	Sandeslätt 51-60	1970	5 465	23	78	51 647
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:5	Sandeslätt 1-7	1970	3 969	0	58	36 800
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:6	Sandeslätt 8-14	1970	4 064	0	57	38 000
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:7	Sandeslätt 15-22	1970	4 579	12	64	43 434
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:8	Sandeslätt 23-29	1970	4 454	257	65	42 000
Nordost	606 Hammarkullen	Hjällbo 41:9	Sandeslätt 30-38	1970	4 997	0	75	47 400
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 10:1	Kalendervägen 5-15	1953	2 130	92	36	27 319
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 11:1	Kalendervägen 17-27	1966	2 115	41	36	27 387
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 12:1	Kalendervägen 6-12	1954	7 614	0	140	88 771
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 12:4	Tusenårsgatan 28-34	1979	1 230	72	21	16 702
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 13:1	Kalendervägen 16-20	1973	5 710	1	105	77 000
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 13:2	Tusenårsgatan 2-16, Veckogatan 2A-F, 4, 6A-E, 8A-C	1974	8 412	374	149	112 700
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 134:7	Tusenårsgatan 1	2019	3 306	437	64	92 828
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 14:2	Tusenårsgatan 18-26	1979	1 581	29	27	20 342
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 140:2	Tideräkningsgatan 6-34	1964	8 388	124	109	103 468
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 15:2	Tusenårsgatan 7-15	1979	1 793	52	26	23 228
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 16:3	Tusenårsgatan 17-27	1986	2 226	123	36	31 161
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 19:2	Hundraårsgatan 5-19	1993	2 499	189	44	36 268
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 23:1	Hundraårsgatan 8-28	1992	3 756	57	66	55 915
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 24:1	Halvsekelsgatan 7-21, Hundraårsgatan 2-6, 6A-E	1990	4 372	87	65	62 745
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 25:1	Halvsekelsgatan och Kvartsekelsgatan	1990	13 890	122	231	202 916





Hammarkulletorget.

20230403092207

Stadsområde	Primärområde	Fastighetsbeteckning	Besöksadress	Värde-år	Bostads-yta kvm	Lokalyta kvm	Antal bostäder	Taxerings-värde, tkr
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 25:2	Halvsekelsgatan 2-10, Kvartsekelsgatan 3A-E	1990	3 365	193	54	47 249
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 25:3	Kvartsekelsgatan 13	1987	0	1 955	0	0
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 27:3	Gregorianska gatan 1-29	1955	4 024	425	78	55 081
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 28:1	Gregorianska gatan 31-61	1955	5 167	0	96	66 994
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 29:2	Gregorianska gatan 6-28	1955	3 837	0	72	50 443
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 30:1	Gregorianska gatan 63-75	1955	2 162	113	42	28 200
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 31:2	Gregorianska gatan 77-113	1955	5 878	0	114	77 018
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 31:3	Julianska gatan 10-18	1956	11 269	1	165	144 000
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 31:4	Skottårsgatan 2-16	1955	2 564	72	49	34 175
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 5:1	Kalendertorget 1-4, Runstavsg 5, 5A, Sekundg 2-6	1990	1 541	742	18	23 836
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 6:1	Kalendervägen 1A-D, Månadsgatan 8A-D	1953	2 726	99	48	35 036
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 8:1	Kalendervägen 29-45, Månadsgatan 19-31, 39A-D	1965	7 077	247	120	91 377
Nordost	303 Södra Kortedala	Kortedala 9:1	Månadsgatan 10-38	1953	4 929	63	90	63 550
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 105:1	Rosendalsgatan 12, Stabbegatan 2A,C-D	1991	3 317	642	44	82 825
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 106:2	Stabbegatan 4-8, 109-111	1977	1 779	217	33	37 843
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 106:3	Lådspikaregatan 26-32	1986	1 546	20	29	31 935
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 116:9	Lådämnesgatan 18-32	1975	3 529	136	61	67 658
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 131:3	Träkilsgatan 2	2004	0	0	0	294
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 58:1	Träkilsgatan 53-87	1960	9 314	59	148	177 344
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 58:2	Träkilsgatan 5-51	1960	11 851	191	209	230 745
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 58:3	Smörslottsgatan 28-62, 64A-E	1961	8 085	476	137	160 727
Centrum	212 Björkekärr	Sävenäs 58:4	Smörslottsgatan 66-110	1961	12 741	407	216	248 535
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 64:1	Kaggeledstorget 1	2002	395	658	6	13 523
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 64:2	Kaggeledsgatan Vidkärrsallén Kaggeledstorget	1947	3 787	643	81	74 170
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 65:1	Vidkärrsallén 1A-D,3A-C, 5A-C, 7A-C	1947	4 110	11	78	76 000
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 66:1	Uddeholmsgatan 3A-D, 5A-D Vidkärrsallén 9A-D	1947	3 870	103	72	72 407
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 69:1	Helleforsg 18A-C, Uddeholmsg 7A-D 9A-E 11A-D 13A-D	1948	6 384	40	120	120 114
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:1	Helleforsgatan 7A-C, 9A-C, 11A-C	1948	2 754	276	54	53 610
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:2	Helleforsgatan 13A-D	1948	1 224	24	24	23 087
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:3	Hagforsgatan 1-17	1960	5 185	0	70	103 864
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:4	Hagforsgatan 19-55	1960	12 030	0	170	240 000
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:5	Hagforsgatan 57-75	1960	5 759	0	65	112 000
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 71:8	Hagforsgatan 6-34	1960	8 588	421	105	167 731
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 72:1	Helleforsgatan 6A-D, 10A-C, 12A-C, 14A-C, 16A-C	1948	5 061	43	96	96 620
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 73:1	Helleforsgatan 5A-E, Långedsgatan 4	1957	1 869	358	36	37 059
Centrum	211 Torpa	Sävenäs 74:1	Långedsgatan 1A-B, 3A-D	1963	1 836	0	36	35 600
Nordost	606 Hammarkullen	Parkeringfastighet distrikt 4	Parkeringsfast. distrikt 4	2003	0	150	0	23 693
Summa Öster					**495 812**	**32 693**	**7 822**	**6 448 226**
Summa totalt					**1 570 539**	**110 019**	**24 824**	**29 833 535**

= fastigheter tillhörande kommanditbolagen inom bostadsbolagskoncernen

20230403092038

Bostadsbolaget

Göteborgs Stad

Bostadsbolaget är en del av Framtidenkoncernen som ingår i Göteborgs Stad
Box 5044, 402 21 Göteborg. Tel 031-731 50 00. E-post info@bostadsbolaget.se
www.bostadsbolaget.se

20230403092O9

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göteborgs stads bostadsaktiebolag, org.nr 556046-8562

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 34–62 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Göteborgs stads bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-33 och 66-80. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

20230403092210

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar företagsledningen för bedömningen av företagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om företagsledningen avser att likvidera företaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Göteborgs stads bostadsaktiebolag år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

20230403092111

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 13 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Mira Engström
0707842019